

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu Jasmínová č.p. 2603 až č.p. 2613, Praha 10

OBSAH :

STRANA :

Část první

Základní ustanovení

Článek 1 – Název a sídlo společenství	2
Článek 2 – Společenství vlastníků	2

Část druhá

Účel činnosti

Článek 3 – Vymezení správy domu a pozemků	3
Článek 4 – Provozní a technická správa	3, 4
Článek 5 – Smlouva se správcem a povinnosti správce	4, 5

Část třetí

Orgány společenství

Článek 6 – Orgány společenství, funkční období a podmínky členství	5, 6
Článek 7 – Shromáždění	6, 7, 8
Článek 8 – Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění	8, 9
Článek 9 – Výbor	9, 10, 11
Článek 10 – Revizor	11

Část čtvrtá

Členství ve společenství

Článek 11 – Vznik členství, evidence členů společenství	12, 13
Článek 12 – Spoluvlastnictví a společné jmění	13
Článek 13 – Zánik členství	13
Článek 14 – Práva a povinnosti člena společenství	13, 14, 15

Část pátá

Pravidla pro užívání společných částí a pro úhradu nákladů a služeb

Článek 15 – Pravidla pro užívání společných částí	16, 17
Článek 16 – Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby	17

Část šestá

Rozpočet a příspěvky na správu a služby

Článek 17 – Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků	17, 18
Článek 18 – Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše	18, 19
Článek 19 – Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše	19, 20

Část sedmá

Závěrečná ustanovení

Článek 20 – Zánik společenství	19, 20
Článek 21 – Doručování	20, 21
Článek 22 – Společná a závěrečná ustanovení	21

Část první

Základní ustanovení

Článek 1

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Jasmínová č.p. 2603 až č.p. 2613, Praha 10.
2. Sídlo společenství: Jasmínová 2603/21, 106 00 Praha 10.

Článek 2

Společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků (dále také jako společenství) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemků; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím, příp. spoluvlastnictvím, jednotky.
4. Domem se rozumí dům č.p. 2603, č.p. 2604, č.p. 2605, č.p. 2606, č.p. 2607, č.p. 2608, č.p. 2609, č.p. 2610, č.p. 2611, č.p. 2612 a č.p. 2613 (dále jen dům).
5. Pozemky se rozumí pozemek p.č. 2078/172, p.č. 2078/173, p.č. 2078/174, p.č. 2078/175, p.č. 2078/176, p.č. 2078/177, p.č. 2078/178, p.č. 2078/179, p.č. 2078/180, p.č. 2078/181, p.č. 2078/182, p. č. 2078/411, p.č. 2078/412 a p.č. 2078/413 (dále jen pozemky). Dům i pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví č. 10025 (dům), list vlastnictví č. 10025 a č. 3316 (pozemky), katastrální území Záběhlice, obec Praha.
6. Jednotkou se rozumí byt, příp. nebytový prostor, jako prostorově oddělená část domu. Vlastnictví jednotky je neoddělitelně spjata se spoluvlastnictvím společných částí domu a se spoluvlastnictvím pozemků. Společné části domu a předmětné pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu a k pozemkům a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích není samostatně převoditelný.
7. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
8. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemků.
9. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech.

Část druhá Účel činnosti

Článek 3

Vymezení správy domu a pozemků

1. Účelem činnosti společenství je správa, provoz, údržba, opravy a rekonstrukce společných částí domu a pozemků, poskytování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a pozemků.
2. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Článek 4

Správa domu a pozemků

1. Provozní a technickou správou domu a pozemků se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijních oprav,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, výtahů, systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a hromosvodů,
 - e) vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu a k pozemkům,
 - f) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje jednotku stavebně, 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.
2. Dalšími správními činnostmi jsou zejména :
 - a) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemků,
 - b) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemkům,
 - c) vedení nebo zajištění účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - d) vedení seznamu členů společenství,
 - e) vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami,
 - f) řešení sporů mezi členy společenství, které se týkají společných částí, pokud řešení sporu nenáleží jinému,

- g) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků (fond oprav), stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - h) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - i) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby,
 - j) zřízení účtu u banky,
 - k) hospodaření s peněžními prostředky členů společenství svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků a na úhradu nákladů na služby, a to s povinnostmi oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených shromážděním,
3. Společenství je oprávněno činit právní jednání, především uzavírat smlouvy ve věcech správy domu a pozemků, a to zejména při :
- a) zajištění pojištění domu,
 - b) plnění poskytovaných s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých jednotek),
 - c) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - e) příjem televizního a rozhlasového signálu,
 - f) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
 - g) nájmu společných částí domu a pozemků včetně vybírání nájemného a úhrad za služby (pokud jsou poskytovány), vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství,
 - h) zajištění odvozu komunálního odpadu,
 - i) zastupování členů společenství ve vztazích k fyzickým a právnickým osobám, orgánům státní správy, samosprávy ve věcech týkajících se domu a pozemků.
4. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Článek 5

Smlouva se správcem a povinnosti správce

1. Činnosti uvedené v bodech 1 až 4 článku 4 těchto stanov může společenství provádět v plném rozsahu či z části přímo nebo prostřednictvím osoby správce, s nímž uzavírá na výkon těchto činností smlouvu. Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména :
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za služby poskytované správcem,
 - c) určení způsobu hospodaření s finančními příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníku všechny písemné materiály a správu domu a pozemků a o své činnosti,

- g) povinnost správce zajistit ochranu osobních údajů, které jsou mu poskytovány, příp. které od společenství získává, pro zajištění své činnosti,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
 4. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky učiněným v písemné formě.

Část třetí **Orgány společenství**

Článek 6 **Orgány společenství, funkční období a podmínky členství**

1. Orgány společenství jsou :
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen shromáždění),
 - b) výbor společenství (dále také jako výbor),
 - c) revizor společenství (dále jen revizor)
2. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění.
3. Výbor a revizor jsou volenými orgány, jejichž členy volí a odvolává shromáždění.
4. Vícečlenné orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
5. Členem voleného orgánu může být člen i nečlen společenství, který je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Bude-li členem voleného orgánu zvolena právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
6. Funkční období členů volených orgánů činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Dojde-li během funkčního období voleného orgánu k nástupu zvoleného náhradníka, pak funkční období tohoto člena končí stejným dnem jako funkční období celého voleného orgánu, tzn., že funkční období všech členů volených orgánů končí stejným dnem.
7. Člen i nečlen společenství může být zvolen pouze do jednoho voleného orgánu společenství. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství. To neplatí v případě právnické osoby.
8. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
9. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění s tím, že odměna bude vyplácena měsíčně, pokud výbor nerozhodne jinak.
10. Členové výboru i revizor mohou být voleni opětovně.
11. Shromáždění může volit náhradníky voleného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro volbu osoby náhradníka platí ustanovení bodu 5., 6., a 7. tohoto článku.

12. Pokud nejsou zvoleni náhradníci, mohou členové voleného vícečlenného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat (povolat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, na kterém musí proběhnout příslušná volba. Pro kooptovanou osobu náhradního člena platí ustanovení bodu 5., 6., 7. a 8. tohoto článku.
- 13., Člen výboru a revizor mohou během funkčního období ze své funkce odstoupit (rezignovat). Odstoupení oznamuje odstupující člen výboru i revizor písemným prohlášením výboru společenství. Funkce končí dnem, kdy výbor příslušné odstoupení převzal, příp. dnem, ve kterém odstoupení výboru došlo. Odstupující člen, odstupující revizor a výbor se mohou dohodnout na jiném dni zániku funkce s tím, že funkce zaniká nejpozději uplynutím dvou měsíců ode dne dojití prohlášení o odstoupení člena výboru nebo revizora.
14. V případě, že je člen výboru nebo revizor stíhán pro trestný čin (vazebně či na svobodě) a ze své funkce dobrovolně neodstoupí, zaniká jeho členství ve voleném orgánu dnem zahájení trestního stíhání.
15. Členství ve voleném orgánu zaniká :
- uplynutím funkčního období,
 - odvoláním z funkce,
 - odstoupením z funkce,
 - ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu,
 - případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

Článek 7 Shromáždění

- Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek (členové společenství). Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- Shromáždění volí a odvolává členy výboru a revizora.
- Do působnosti shromáždění patří :
 - změna stanov,
 - volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků,
 - schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí, převyšují-li náklady částku ve výši 500.000,- Kč bez DPH, a to s výjimkou případu, kdy je oprávněn rozhodnout výbor, příp. kdy věc nesnese odkladu
 - o nájmu v případech nájmu společných částí domu a pozemků a **o zmocnění výboru** jako správce společné věci k uzavírání nájmních smluv; o stanovení správce společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou všech hlasů
 - o pravidlech pro užívání společných částí domu
 - o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství
 - o příjmech plynoucích z nakládání se společnými částmi, příp. z jejich zatížení
 - udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, v případě souboru movitých věcí je-li cena souboru vyšší než 100.000,- Kč bez DPH nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků (osoba správce) a rozhodnutí o změně této osoby.
4. Rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
 5. O změně prohlášení vlastníka budovy a o změně účelu užívání domu nebo bytu (jednotky), rozhodují členové společenství na shromáždění usnesením.
 6. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství, kteří v domě nebydlí, na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů se pozvánka zašle společnému zástupci, pokud v domě nebydlí. Pro ostatní členy, kteří v domě bydlí (fyzické osoby) či mají v domě sídlo (právnícké osoby), či pro společné zástupce se pozvánka vyvěsí na domovních vývěškách umístěných v každém vchodě v domě, bude také členem výboru vhozena do poštovní schránky členů a zástupců a současně bude také umístěna na webových stránkách společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před konáním shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad shromáždění (program). Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu shromáždění, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky na jeho žádost včas se s nimi seznámit. Podklady pro zasedání shromáždění připravuje výbor.
 8. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad (program) shromáždění v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků. Pokud nejsou přítomni všichni členové, příp. není získán souhlas všech členů jiným způsobem, není možné o změně programu hlasovat.
 9. Zasedání shromáždění zahajuje a předsedá mu předseda výboru nebo místopředseda výboru, který zajistí volbu mandátové komise a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.
 10. Mandátová komise sděluje předsedajícímu počet přítomných členů a počet plných mocí a zjišťuje, zda je shromáždění schopné usnášení. Toto sdělení učiní komise vždy na začátku zasedání shromáždění a před každým hlasováním. Mandátová komise provádí také sčítání hlasů při hlasování a ručí za správnost výsledků.
 11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak.

12. **Není-li shromáždění na svém řádném zasedání schopno usnášet se, může výbor nebo ten, kdo toto shromáždění svolal, svolat náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako původně svolané shromáždění a musí být svoláno samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do dvou měsíců ode dne, na který bylo shromáždění předtím svoláno. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství (vlastníků jednotek), kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.**
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
14. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, půjde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na shromážděních předložena společenství vlastníků již dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
15. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů ode dne jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat :
- datum a místo konání shromáždění,
 - kdo shromáždění svolal a kdo mu předsedal,
 - průběh jednání,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování, pokud bylo hlasováno
 - výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - kdy byl zápis vyhotoven.
16. Přílohou zápisu tvoří podklady, které byly přiloženy k projednávaným bodům. Další přílohu zápisu tvoří pozvánka, seznam zúčastněných členů a jejich podpisy včetně případných předložených plných mocí.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů musí být uschovány u výboru.
- 18. Ustanovení bodu 15, 16 a 17 se použije i pro náhradní shromáždění.**

Článek 8

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- Výbor nebo osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, a to ve všech případech. Rozhodnutí, zda bude svoláno zasedání shromáždění či zda bude rozhodováno formou per rollam, je na výboru, příp. na osobě oprávněné shromáždění svolat.

2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dnů a počíná běžet od třetího pracovního dne ode dne odeslání návrhu (byl-li návrh odeslán na adresu v jiném státu, pak od patnáctého pracovního dne ode dne odeslání návrhu). Pokud člen nedodrží stanovenou lhůtu, k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Návrh bude zaslán všem členům společenství na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena. V případě spoluvlastnictví jednotky a v případě jednotky ve společném jmění manželů bude návrh zaslán jejich společnému zástupci. Návrh se současně vyvěsí na domovních vývěskách umístěných v domě a bude současně umístěn také na webových stránkách společenství.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky (souhlasím / nesouhlasím), příp. souhlas / nesouhlas společného zástupce, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Podpis nemusí být úředně ověřen.
5. Výbor oznámí vlastníkům jednotek, příp. společnému zástupci, 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.
6. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. **Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.** Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Výsledky hlasování, příp. obsah přijatého usnesení, bude členům oznámen formou vyvěšení na domovních vývěskách umístěných v domě a na webových stránkách společenství. Členům, kteří v domě nebydlí (příp. jejich společnému zástupci), bude výsledek oznámen písemnou formou, a to dopisem zasláným na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena.
8. Písemná vyjádření vlastníků k návrhu mohou vlastníci jednotek (příp. společný zástupce) zasílat na adresu sídla společenství.

Článek 9 Výbor

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s účelem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor má tři členy a každý člen výboru má jeden hlas. Výbor volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a z této funkce je také odvolává.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. K podpisu uvede podepisující člen také údaj o své funkci.

4. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Schůzi výboru svolává jeho předseda nebo místopředseda v přiměřené lhůtě před jejím konáním, a to písemně, e-mailem nebo telefonicky.
5. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě hlasování se člen výboru nesmí hlasování zdržet, avšak požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
6. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
7. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
8. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
9. Výbor :
 - a) jedná ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady po jeho zasedání, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků 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 pozemků,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech účelu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek; nájemní smlouvy na společné části uzavírá v případě, že byl k tomu pověřen shromážděním,
 - d) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků
 - e) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a sděluje jejich výši jednotlivým členům společenství,
 - f) rozhoduje o textu smlouvy uzavírané s osobou správce a rozhoduje o schválení změny takové smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - h) odpovídá za vedení písemností, za vedení evidence členů a za vedení zápisů ze shromáždění,
 - i) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) rozhoduje o včasné zajištění plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a o včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - l) činí právní jednání jménem společenství navenek, uzavírá smlouvy a rozhoduje o výběru dodavatele prací, které budou prováděny na společných částech domu a pozemků, pokud výše plnění za tyto práce nepřesahuje částku 500.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

- m) uzavírá pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce pro ty činnosti, které budou pro společenství vykonávat zaměstnanci společenství, pokud výše jejich odměny nepřesáhne 200.000,- Kč hrubého ročně v každé jednotlivé smlouvě,
 - n) rozhoduje o opatřeních k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou domu a pozemků a záloh za služby,
 - o) rozhoduje o započtení splatných pohledávek člena a společenství a člena o tomto písemně informuje,
 - p) uzavírá smlouvy o poskytování právních služeb,
 - q) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - r) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než ten člen společenství, který dluží zálohy za služby spojené s užíváním jednotky, své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
- a) datum a místo konání
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) jména přítomných členů výboru a jejich podpisy,
 - e) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
11. 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 tehdy, jestliže nesouhlasí s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, kterým bylo přijato předmětné rozhodnutí.

Článek 10

Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
2. Revizor v rámci své působnosti zejména :
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, v této zprávě je povinen upozornit na zjištěné nedostatky s případnými návrhy na jejich odstranění; než shromáždění zprávu podá, je povinen ji předložit výboru k seznámení nejméně 15 dní před konáním shromáždění,
 - d) podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
3. Revizor je oprávněn zúčastňovat se jednání výboru.

Část čtvrtá Členství ve společenství

Článek 11 Vznik členství, seznam členů společenství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, tzn., že člen společenství je současně vlastníkem jednotky a naopak.
2. Podíly na společných částech domu a pozemků jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky (bytu) k celkové podlahové ploše všech jednotek (bytů) v domě.
3. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemků.
4. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
5. Členové společenství jsou evidováni v seznamu členů společenství. Tento seznam členů společenství je veden výborem a je aktualizován vždy poté, kdy nový člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, změnu počtu osob bydlících s ním v jednotce, příp. změnu další požadované informace. V této evidenci jsou vedeni i nájemci jednotek **a počet členů jejich domácností**. Do seznamu členů společenství se zapisuje:
 - a) název, IČO a sídlo právnické osoby,
 - b) jméno a příjmení, datum narození a trvalé bydliště fyzické osoby,
 - c) číslo jednotky, kterou člen vlastní,
 - d) číslo bankovního účtu (pro úhradu přeplatků), případně se uvede, že člen účet nemá,
 - e) doručovací adresa v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - f) společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednoty nebo jednotky ve společném jmění manželů, a to jeho jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu a doručovací adresa, není-li shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - g) váha hlasu člena při hlasování na shromáždění,
 - h) počet osob bydlících se členem (nájemcem) v jednotce.
6. Každý člen obdrží na svou žádost a na své náklady od výboru potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
7. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.
8. Údaje zapsané v seznamu členů může společenství vlastníků používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům společenství. Do seznamu členů nejsou členové společenství oprávněni nahlížet.
9. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva na ochranu osobních údajů. Vlastník, který přijde do styku s osobními údaji, je povinen o těchto informacích zachovávat mlčenlivost. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce

jednotky výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkoví jednotky v písemné formě nejpozději do 30 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek 12 **Spoluvlastnictví a společné jmění (společné členství)**

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zástupcem nemusí být spoluvlastník jednotky. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, kdy společným zástupcem nemusí být ani jeden z manželů. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Podpisy nemusí být úředně ověřeny. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni bezodkladně doručit výboru zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit výboru pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Spoluvlastníci jednotky práva člena společenství vůči společenství nevykonávají, práva a povinnosti člena vůči společenství vlastníků vykonává jejich společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
4. Spoluvlastníci nebo manželé mají možnost kdykoliv zmocnění zrušit a zmocnit jiného společného zástupce.
5. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce na shromáždění nepřítomen a v případě, že se spoluvlastníci, příp. manželé, nedohodnou a nezmocní společného zástupce, k jejich váze hlasu se nepřihlíží.
6. Spoluvlastníci a manželé mají jeden hlas s odpovídající vahou hlasu. Tento hlas nelze dělit.

Článek 13 **Zánik členství**

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká :
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky, příp. společného jmění manželů, na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Článek 14 **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, a to zejména :
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,

- b) účastnit se zasedání shromáždění, hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání shromáždění,
- c) volit a být volen do volených orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemků a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství (vyjma seznamu členů společenství), do účetních knih, do účetní závěrky, do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g) pořizovat si výpisy, opisy a kopie z uvedených dokumentů (vyjma seznamu členů společenství) výlučně pro svoji potřebu a v prostorách k tomu určených a za přítomnosti člena výboru; člen společenství není oprávněn odnášet jakékoliv listiny a v poskytovaných informacích nesmí být uvedeny osobní údaje,
- h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- i) spravovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, a to zejména :

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) nepoškozovat společné části,
- c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, těmito stanovami a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- d) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu a pozemků, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu nebo pozemků poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemků, příp. další platby stanovené shromážděním, a to ve výši a termínu dle rozhodnutí shromáždění,
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřených kontrolou, prováděním 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 způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci v jeho jednotce a příslušníci jejich domácností,
- i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce,
- k) oznámit výboru bez zbytečného odkladu prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, své jméno a bydliště,
- l) oznamovat výboru bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnictví k jednotce počty příslušníků, které budou mít v jednotce domácnost, pokud bydlí v jednotce po dobu, která

činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i v případě změny těchto údajů,

- m) oznamovat bez zbytečného odkladu výboru jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání (nájmu), a počet osob, které budou bydlet s nájemcem; to platí i v případě změny těchto údajů,
 - n) při převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli osoba odpovědná za správu domu, a to vzhledem k tomu, že při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.
 - o) za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce (člen) osobě odpovědné za správu domu,
 - p) oznámení počtu příslušníků členovy domácnosti a změny v osobě člena a počtu příslušníků jeho domácnosti, domácnosti nájemce, příp. změny adresy místa trvalého pobytu nebo doručovací adresy (včetně jména a adresy nájemce), je člen povinen oznámit výboru nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i pro změnu v dalších oznamovaných informacích,
 - q) umožnit výboru, příp. pověřené osobě, a po předchozím oznámení zjištění technického stavu společných částí domu, které se nacházejí uvnitř jednotky,
 - r) užívat společné části domu pouze k účelu, ke kterému jsou určeny,
 - s) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky, jejíž změna tuto dokumentaci vyžaduje.
3. Člen je povinen předem oznámit výboru stavební úpravu uvnitř své jednotky. Člen je povinen předem oznámit výboru podnikání nebo jinou činnost v jednotce (ať je prováděna samotným členem či nikoli), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, a to včetně ubytování typu Airbnb.
 4. Upravuje-li člen stavebně svoji jednotku, umožní do ní přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem výborem vyzván.
 5. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen 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.
 6. Nahlížet do dokumentů dle bodu 1. písm. f) tohoto článku je člen oprávněn po předchozí domluvě s členy výboru; při této domluvě současně zjistí, zda jsou dokumenty uloženy u výboru v sídle společenství nebo u správce v jeho sídle.
 7. Svá práva člen společenství uplatňuje na zasedání shromáždění, dále vůči výboru nebo vůči revizorovi. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství uplatňuje svá členská práva dle těchto stanov, a to zejména pravidelnou účastí na zasedání shromáždění a hlasováním o daných věcech.
 8. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Část pátá

Pravidla pro užívání společných částí a pro úhradu nákladů a služeb

Článek 15

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společné části jsou takové, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Vlastníci jsou společné části povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou určeny. O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně shromáždění.
2. Vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky či nájemce jednotek nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zvláště v době nočního klidu.
4. Osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí na balkony lze realizovat pouze se souhlasem shromáždění.
5. Vlastník jednotky je povinen udržovat v domě pořádek, klid a čistotu.
6. V době od 22.00 do 7.00 hodin jsou vlastníci povinni dodržovat noční klid.
7. Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která v jednotce chová. Vlastník je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení práv ostatních vlastníků a byla dodržována čistota v domě. Vlastník je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat po domě, nepřejíždět zvířata a nekrmit je ve společných částech domu. Vlastník je oprávněn chovat pouze taková zvířata, jejichž chov je v jednotce (bytě) obvyklý.
8. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti (střecha, půda) a prostor s hlavním uzávěrem topení jsou uloženy v kanceláři výboru. Hlavní uzávěry plynu a elektřiny jsou umístěny vně domu. Hlavní uzávěry vody jsou ve společných prostorech.
9. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v jednotkách, bude v takové situaci postupováno podle příslušných předpisů a jednotka bude otevřena na náklady vlastníka s tím, že případné poškození půjde k jeho tíži.
10. V celém domě nesmí být ukládány látky hořlavé či jinak nebezpečné a nesmí být používán otevřený oheň.
11. Je přísně zakázáno neoprávněně manipulovat s hlavními uzávěry studené či teplé vody, tepla, plynu, s rozvaděči elektrické energie, s vodoměry a jinými měřicími přístroji.
12. Ve všech společných částech domu je přísně zakázáno kouřit.
13. Ve všech společných prostorech, které jsou volně přístupné všem (např. chodby, schodiště atd.) a nejsou pod uzávěrem, je přísně zakázáno skladovat jakékoliv předměty.
14. Užívání výtahů je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Cenu za provoz a servis výtahů jsou povinni platit všichni vlastníci, a to i při nepravdělném užívání. Je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně provádí servis a provozování výtahů v domě.
15. Nástěnné informační tabule (domovní vývěsky) jsou umístěny v přízemí ve všech vchodech domu. Zde se vyvěšují všechny potřebné informace a údaje, které slouží k informovanosti vlastníků včetně informace o důležitých kontaktních telefonních číslech (policie, zdravotní záchranné služby, hasiči, havarijní služby atd.). Průběžnou aktualizaci informací zajišťuje výbor.

16. Všechna výše uvedená pravidla uvedená v tomto článku platí i pro nájemce a osoby společně s nimi bydlící a pro osoby bydlící s vlastníkem jednotky včetně návštěv. Za dodržování těchto pravidel však odpovídají vlastníci jednotek. V případě porušení pravidel nebo při nevhodném chování, vyzve výbor vlastníka jednotky k nápravě. V případě, že do sjednaného termínu (dle povahy věci) k nápravě nedojde, bude postupováno dle příslušných obecně závazných právních předpisů, a to včetně řešení soudní cestou.

Článek 16

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby, platí členové společenství měsíčně v částkách a způsobem stanoveným shromážděním a výborem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, příp. zajistí jejich vyúčtování, jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků vyplývajících z vyúčtování se provede nejpozději do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků na správu domu a pozemků se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu a pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.
5. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Část šestá

Rozpočet a příspěvky na správu a služby

Článek 17

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
2. Rozpočet zahrnuje dvě části, a to :
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (např. konkrétně určené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, atd.)
 - b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy (např. údržba, revize a prohlídky společných částí, odměna členů výboru, odměna správce, pojištění atd.)
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) související s :
 - vlastní činností týkající se správy domu a pozemků a na podobné náklady
 - činností (službou) poskytovanou správcem
 - náklady na opravy, údržbu, s ohledem na předpokládanou potřebu běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období

- náklady na rekonstrukci a modernizaci s ohledem na jednotlivé druhy nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy, rekonstrukci nebo stavební úpravy společných částí domu a pozemků plánované v budoucích letech.
 5. Zúčtovacím obdobím je období od 1. 1. do 31. 12. běžného zúčtovacího kalendářního roku.
 6. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemků vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj, a to dlouhodobá záloha (někdy též nazývána fond oprav), a to ve stanovené výši v korunách/m² podlahové plochy jednotky za měsíc. Výši úhrady za jeden m² podlahové plochy stanoví a schválí shromáždění.
 7. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména :
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemků a zálohy na služby,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemků a služeb,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 8. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jedná se zejména o níže uvedené příjmy, kterými jsou :
 - a) nájemné z pronájmu společných částí,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 9. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemků.
 10. Příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, příp. příjmy z jejich zatížení služebnostmi, budou přesunuty a připsány jako příspěvek na správu domu a pozemků, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Daňová povinnost vlastníků jednotek tím není dotčena a vypracování potvrzení o příjmu pro jednotlivé vlastníky zajistí výbor.

Článek 18

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemků a pro způsob určení jejich výše

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat měsíčně finančními prostředky na správu domu a pozemků; spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.

2. Schválení výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období patří do působnosti shromáždění; pokud však není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemků platná a schválená v předchozím období.
3. **Výbor rozhoduje o výši záloh na služby a současně** má v průběhu zúčtovacího období právo změnit výši záloh na jednotlivé služby, a to zejména s ohledem na změnu ceny příslušné služby či na změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Výše uvedené platby jsou vlastníci povinni platit na bankovní účet společenství. Úhrada měsíční platby musí být provedena tak, aby byla připsána na účet společenství nejpozději do 25. dne příslušného měsíce. Dnem splatnosti se rozumí den připsání stanovené částky na účet společenství. Ve výjimečných případech se připouští i úhrada v hotovosti do pokladny společenství, která je vedena výborem.
5. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů výboru,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e) 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,
 - f) náklady na pořízení drobného hmotného majetku sloužícího pro vlastní správní činnost výboru (např. počítač, tiskárna, atd.),
 - g) náklady kanceláře výboru (např. kancelářské potřeby, poštovné, atd.),
 - h) osvětlení společných prostor v domě,
 - i) náklady na servis a pravidelné revize výtahů,
 - j) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemků, bude-li sjednána smlouva o jejich poskytnutí.
6. Náklady na odvoz komunálního odpadu, náklady na provoz výtahů a úklid společných prostor v domě se rozvrhnou podle počtu osob bydlících v jednotce rozhodných pro stanovení záloh a vyúčtování s tím, že vlastníci jednotek situovaných v přízemí domu na provoz výtahů nepřispívají.
7. Případné další zde neuvedené avšak vzniklé náklady se rozúčtují ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, nerozhodne-li shromáždění jinak.

Článek 19

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a odvoz komunálního odpadu.
3. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li **výbor** jinak, určí se výše měsíčních záloh za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

5. Před vlastním vyplacením přeplatku z vyúčtování záloh za služby členu společenství dojde k započtení existujících splatných pohledávek společenství se členem. O tomto zápočtu splatných vzájemných pohledávek bude výbor společenství člena písemně informovat.
6. Nerozhodne-li shromáždění jinak, provede se rozúčtování nákladů na služby takto :
 - a) dodávka teplé a studené vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě na každou jednotku stejně,
 - e) odvoz komunálního odpadu podle počtu osob bydlících v jednotce,
 - f) provoz výtahů dle počtu osob v jednotce s tím, že vlastníci jednotek situovaných v přízemí domu na provoz výtahů nepřispívají,
 - g) servis a pravidelné revize výtahů na každou jednotku stejně,
 - h) úklid společných prostor v domě podle počtu osob bydlících v jednotce.

Část sedmá

Závěrečná ustanovení

Článek 20

Zánik společenství

1. Společenství zaniká :

- a) v případě zániku domu,
- b) v případě, kdy vlastníci jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- c) je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Článek 21

Doručování

1. Pokud má být doručováno společenství vlastníků, je tím myšleno podle povahy věci výbor nebo shromáždění. Doručuje se do sídla společenství uvedeného v článku 1 těchto stanov. Rozhodnutí orgánů společenství, která se týkají jednotlivých členů, se doručují nebo oznamují pouze jim, pokud příslušný orgán nerozhodne jinak.
2. Písemnosti jsou orgány společenství členům společenství doručovány zpravidla do jejich poštovních schránek umístěných v domě. Dopisem se doručují písemnosti na adresu trvalého bydliště člena, příp. na doručovací adresu, kterou člen nahlásil, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena, a to prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
3. Doporučeným dopisem se doručují písemnosti, o nichž tak rozhodne příslušný orgán společenství, který písemnost posílá.

4. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po jejím odeslání.

Článek 22

Společná a závěrečná ustanovení

1. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti členů společenství od okamžiku nabytí účinnosti těchto stanov.
2. Tyto stanovy byly přijaty a schváleny na prvním zasedání shromáždění, které se konalo dne 13. 11. 2018. Okamžikem jejich schválení nabývají platnosti; účinnosti nabývají dnem vzniku společenství, tj. dnem zápisu společenství do veřejného rejstříku.
3. Stanovy v platném znění jsou k nahlédnutí v kanceláři výboru, která je umístěna v suterénu domu č.p. 2603.
4. Platné znění těchto stanov na důkaz jejich původnosti podepíše předseda a místopředseda výboru.

.....

předseda výboru

.....

místopředseda výboru