

STANOVY

ČÁST PRVNÍ

USTANOVENÍ VŠEOBECNÁ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, vše uvedeno na listu vlastnictví č. 16972 pro k. ú. Stodůlky 755541. Pro naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členy společenství (dále jen „**člen společenství**“) jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (bytové i nebytové jednotky dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek za podmínek uvedených v občanském zákoníku.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství je:

„Společenství vlastníků jednotek Petržilkova č.p. 2704, 2705, 2706, 2707“

(2) Sídlo společenství je na adrese:

Petržilkova č.p. 2704 , 158 00 Praha 5

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

(1) **Správou domu a pozemku** se rozumí zajišťování:

a) provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu a pozemku, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu a pozemku, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

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

c) údržby přístupových cest na pozemku,

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

e) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

f) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádného hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

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

(2) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy, především o

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu

e) zajištění provozu technických zařízení, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou výměňkové stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

(3) Společenství rovněž dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(4) Společenství má právo na uplatnění vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji 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.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“),

b) výbor společenství (dále jen „**výbor**“)

c) kontrolní komise.

(2) Výbor a kontrolní komise jsou volenými orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství.

(4) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(5) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.

(6) Funkční období členů volených orgánů je pětileté; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství dále končí také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(7) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.

(8) Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(9) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li ze své funkce písemným prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(10) Shromáždění může volit náhradníky volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Členové volených orgánů mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Kooptovaní členové mají stejnou působnost jako řádní členové voleného orgánu.

(11) Orgány společenství hlasují veřejně a rozhodují většinou hlasů všech svých členů.

Čl. V **Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží

a) změna stanov,

b) změna prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

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

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,

3. o změně podlahové plochy jednotky,

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, do které je oprávněn tuto věc rozhodnout výbor,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje limit stanovený pro

rozhodování výboru,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

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

(3) 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, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

(4) Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství na jejich emailovou adresu. Pokud ji nemají, doručuje se pozvánka do poštovní schránky a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a v kabinách výtahů; zároveň se zveřejní i na webových stránkách společenství. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členovi společenství včas se s nimi seznámit.

(5) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru dle Jednacího řádu schváleným shromážděním; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (3) věta za středníkem, řídí jednání shromáždění člen společenství pověřený tímto svolavatelem.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

(9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(10) 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.

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

(12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, a to do 30 dnů od ukončení schůze, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(13) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. VI Rozhodování mimo zasedání.

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněná shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání lze realizovat také v případech, kdy se jeví neúčelné kvůli určité věci svolávat shromáždění a věc nesnese odkladu do konání příští pravidelné schůze shromáždění.

(2) Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou k nahlédnutí, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí patnáct dní. Návrh se doručuje všem členům do poštovní schránky, e-mailem, pokud jím disponují a současně se vyvěsí na domovních nástěnkách a v kabinách výtahů a na webových stránkách společenství.

(3) Hlasování je platné, pokud je na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, označené dnem, měsícem a rokem, kdy bylo učiněno připojen vlastnoruční podpis vlastníka jednotky. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě e-mailem, na domovní vývěsce společenství, na vývěsce v kabinách výtahů a na webových stránkách společenství 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.

Čl. VII Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství, který řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve všech věcech spojených s touto činností, pokud stanovy, zákon nebo shromáždění nesvěří tuto činnost jinému orgánu společenství.

(2) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je i odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, obvykle však jednou za měsíc. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který se zveřejňuje na webových stránkách společenství.

(6) Výbor je tříčlenný.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor zejména

a) zastupuje společenství navenek ve věcech všech záležitostí,

b) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a v dalších činnostech společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění a zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu a pozemku, nepřevyšují-li náklady částku 50.000,- Kč.,

d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje limit 50.000,- Kč.,

e) sjednává a uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství a zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

n) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku,

o) navrhuje shromáždění ke schválení změnu osoby správce nebo změnu obsahu smlouvy se správcem.

Čl. VIII Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace. Vyjadřuje se k účetní závěrce a předkládá shromáždění zprávu o výsledcích kontrolní činnosti.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná.

(3) Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jednání komise.

Prostřednictvím svého zástupce se účastní jednání výboru, kterému podává zprávy o zjištěných nedostatcích spolu s návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

(2) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové společenství mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo

a) svobodně spravovat a užívat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,

b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

d) volit a být volen do orgánů společenství,

e) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, a to po předchozí domluvě s předsedou výboru a předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do účetních knih a účetních dokladů společenství, do smluv sjednaných společenstvím ve věcech správy 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,

g) obdržet na svou žádost podle § 1178 občanského zákoníku od společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,

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

i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,

d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem; navíc za zaslání první a druhé upomínky se účtuje vlastníkově jednotky poplatek ve výši 150,-Kč za každý tento úkon a za předání pohledávky k vymáhání advokátní kanceláří se účtuje vlastníkově jednotky poplatek ve výši 500,-Kč.,

e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku stanovenými těmito stanovami, právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu a pozemku; to platí i o společných částech, které má člen jako vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Neplní-li člen povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a pozemku, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu a pozemku jako celku. Právo člena činit opatření k nápravě tím není dotčeno,

f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, a umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,

g) 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,

h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, totéž platí pro instalační šachty umístěné v jednotce,

i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky a společné části, která slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně správce domu alespoň 3 dny předem,

j) oznámit společenství:

i. nabytí jednotky do vlastnictví,

ii. adresu svého pobytu (příp. adresu pro doručování), případně další kontaktní údaje (e-mail, telefonní spojení)

iii. číslo svého bankovního účtu

iv. počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,

v. počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;

vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.

vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby jednotky,

l) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jímž umožnil vstup do domu nebo jednotky nebo užívání jednotky.

(3) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu (výboru). Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

(4) Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství 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 to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XII

Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou - správcem smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku, zejména k zajištění provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi. Osobu správce a obsah smlouvy se správcem navrhuje výbor a schvaluje shromáždění.

Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností správce
- b) stanovení povinnosti správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření a o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky,
- c) povinnost před ukončením jeho činnosti předat výboru veškeré písemné materiály, týkající se správy domu a pozemku.

(2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkčního celku a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům jednotek. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky.

(3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.

(4) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí s hodnotou nad 50.000,- Kč pouze v souladu s usnesením shromáždění společenství.

Čl. XIII

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- (1) Člen společenství je povinen:
- a) dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a nerušit veřejný pořádek,
 - b) v případě chovu domácích zvířat dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních zejména pachem, hlukem a znečišťováním společných částí domu a pozemku,
 - c) udržovat balkon, lodžii, terasu ne jako skladiště, při provozu klimatizační jednotky dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, neshazovat odpadky,
 - d) dbát na správné označení zvonku do jednotky i poštovní schránky jménem svým a popř. i jménem osoby, již umožnil užívání jednotky,
 - e) při užívání jednotky i společných prostor si 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 společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny zpravidla pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace,
 - f) zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepů a společných garáží. V prostorech společných garáží je dovoleno parkovat pouze na svých vyhrazených parkovacích stáních, je zakázáno vozidlo stát na společných komunikačních cestách a ponechávat běžet motory vozidel po dobu delší než je nezbytné k zajištění na určené místo nebo k vyjetí z prostoru společných garáží.

(2) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru.

(3) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství.

(4) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, topení, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u správce domu.

(5) Výbor společenství zajišťuje kontrolu dodržování shora uvedených pravidel. Tato pravidla mohou být upravena či doplněna Domovním řádem, schváleným shromážděním.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ ZA SLUŽBY

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

(2) Rozpočet zahrnuje dvě části:

a) příspěvek na plánované opravy, modernizaci a rekonstrukci společných částí domu a pozemku (dlouhodobá záloha-fond oprav) s těmito údaji:

- zůstatek k 1. lednu příslušného kalendářního roku,
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,

b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy-fondu oprav podle písm. a) zejména:

- údržba, drobné opravy, revize a prohlídky společných částí domu a pozemku,
- odvoz odpadu
- ostraha domu
- osvětlení společných prostor
- poplatek za správu domu a pozemku
- účetnictví

- pojištění domu
- dodávky tepla a vody včetně rozúčtování a vyúčtování nákladů za služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií
- odměny členů orgánů společenství, včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- ostatní náklady jako jsou chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, poštovního, náklady na právní služby týkající se správy domu a pozemku, členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek (bude-li založeno) aj.
- úklid domu a pozemku
- péče o zeleň na pozemku

(3) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

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 a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Čl. XV

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů za služby

(1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to

a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství

(§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),

b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na zbývajících náklady;

(2) Za účelem financování oprav a stavebních úprav (modernizací a rekonstrukcí) společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha-fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy-fondy oprav stanoví statutární orgán na základě plánu oprav a stavebních úprav (modernizací a rekonstrukcí). O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných členů.

(3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy-fondy oprav, 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. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy-fondy oprav se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

(4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvem vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

(5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a servis výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění instalačních šachet a v nich umístěných vedení, odvoz komunálního odpadu a další služby, které vyplývají z všeobecných předpisů nebo o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.

(6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V případě změny vlastníka v průběhu příslušného měsíce se záloha upraví podle počtu kalendářních dnů, den změny vlastnictví se započítá novému vlastníkově.

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

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, a další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek,
- c) dodávka tepla 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 jinak.

(8) Vyúčtování záloh za služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství mailem, pokud jím disponují nebo na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

(9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.

(10) 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 oprávněn výbor podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.