

STANOVY

Společenství vlastníků TRIO Ohradní 1341, 1342 a 1343

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I - Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. doručením listin z katastrálního úřadu vlastníku třetí jednotky dne 27. 12. 2008.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rámci naplňování svého účelu. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě č.p. 1341, 1342 nebo 1343, postaveném na pozemku - parc. č. 785/3, 785/4 a 785/5 v obci Praha, katastrální území Michle. Společnými členy společenství jsou vlastníci nebo spoluvlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

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

(5) Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím a třetími subjekty se řídí obecně platnými zákony a předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník v platném znění), prováděcími předpisy a těmito stanovami.

Čl. II - Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství vlastníků jsou slova:

Společenství vlastníků TRIO Ohradní 1341, 1342 a 1343.

(2) Sídlo společenství vlastníků je na adrese Praha 4 - Michle, Ohradní 1341/17, PSČ 140 00.

(3) IČ: 28903005

ČÁST DRUHÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. III - Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor společenství (dále jen "výbor")
- c) kontrolní komise

(2) Výbor je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství může být fyzická nebo právnická osoba. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

(4) Ten, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, se zavazuje, 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. 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.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce, úmrtím člena.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

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

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení písemného prohlášení o odstoupení z funkce.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období dnem, který určí výbor. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než

budou noví členové zvoleni dle stanov; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena orgánu schopného jej zastupovat.

(12) Pokud nejsou zvoleni náhradníci, může výbor v případě poklesu počtu členů výboru na dva jednoho člena kooptovat. Funkci kooptovaného člena stvrzuje nejbližší shromáždění, jeho funkční období končí zároveň s ostatními členy výboru.

Čl. IV - Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

(2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o těchto záležitostech:

a) změna stanov,

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

c) schválení rozpočtu, 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,

d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky

e) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 100.000, -Kč

f) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000, -Kč.

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,

g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku rozhodnutí o její změně.

h) Rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán (výbor).

(5) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to do 30 dnů od doručení této žádosti, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka se považuje za doručenu vložením do domovních schránek členům společenství bydlícím v domě, případně – požádá – li o to člen společenství, zasílá se pozvánka na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Pokud nemá člen společenství domovní schránku v domě, případně o to výbor písemně požádá, zasílá se pozvánka písemně na adresu uvedenou v seznamu společenství. Pozvánka se má za doručenu 5 dní po odeslání. Pokud požádá člen společenství o zasílání dokumentů doporučeně, je povinen společenství nahradit poštovné.

(7) 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. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Svolavatel ověří podle prezenční listiny, zda je shromáždění schopno se usnášet. Svolavatel zahájí shromáždění, zjistí, zda je shromáždění usnášeníschopné a poté zajistí volbu předsedy shromáždění a případně i dalších činovníků podle potřeby, jinak plní jejich funkci svolavatel.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda shromáždění a není-li zvolen, pak svolavatel nebo osoba pověřená svolavatelem, podle programu na pozvánce. O záležitosti, která nebyla uvedena v pozvánce, lze rozhodnout jen 100 % přítomných hlasů. To neplatí v případě návrhů uplatněných jednotlivými členy na shromáždění týkající – li se záležitostí uvedených v pozvánce.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Člen společenství se může na shromáždění a rovněž při hlasování na shromáždění dát zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. Z textu musí být patrné, zda jde o zmocnění jednorázové nebo dlouhodobé na dobu určitou nebo do odvolání, nebo zda zmocnění platí pouze pro určité hlasování. Obecně platí, že zastupování člena SV na shromáždění na základě udělené plné moci, je považováno za plnohodnotné, a to včetně hlasování a schvalování projednávaných dokumentů. Při hlasování nelze slučovat podíly na společných částech, které se vztahují k různým jednotkám.

(11) Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající velikosti podílu jednotky, která je ve spoluvlastnictví, na společných částech domu. Počet hlasů je nedělitelný mezi spoluvlastníky. Pro účely hlasování na shromáždění určí spoluvlastníci jednu osobu, která bude za všechny spoluvlastníky hlasovací právo vykonávat. Při hlasování se tato osoba řídí většinovým názorem spoluvlastníků. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(12) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(13) Při změně prohlášení se postupuje dle zákonné úpravy.

(14) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do třiceti dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo shromáždění předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení byla přijata a kdy a kdo zápis vyhotovil, popřípadě ověřil. Každý člen společenství může po předchozí dohodě s výborem nahlížet do zápisů ze shromáždění.

(15) Zápis podepisuje předsedající, případně zapisovatel či ověřovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění a prezenční listina přítomných členů, včetně plných mocí, musí být uschovány v archivu společenství.

(16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

(17) Pokud není shromáždění usnášeníschopné, může svolavatel rozhodnout o konání náhradního shromáždění nebo o uskutečnění hlasování per rollam (písemně ve formě oběžníku). Náhradní shromáždění musí mít shodný pořad jednání, a musí se konat nejpozději do měsíce od konání původního shromáždění. Náhradní shromáždění je usnášeníschopné za účasti 40 % hlasů všech vlastníků.

(18) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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.

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

(20) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o všech záležitostech, o kterých může rozhodnout shromáždění i mimo zasedání, tzv. rozhodnout per rollam.

Čl. V - Výbor

(1) Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku v rozsahu, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství.

Výbor jako výkonný a statutární orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, do výše 100.000, - Kč jednorázově. Částka se vztahuje k celému domu, nelze ji násobit počtem vchodů.

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

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, navrhuje rozhodnutí mimo zasedání, 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,

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

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

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

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

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

j) mezi jednotlivými shromážděními informuje členy společenství v potřebné míře o aktuálních otázkách formou vývěsky, nebo písemnou zprávou do poštovních schránek. Pracuje s náměty, návrhy a upozorněními a podle důležitosti je řeší.

(2) Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda.

Dokumenty podepisují vždy dva členové výboru společně tj. předseda a místopředseda, předseda a člen výboru, místopředseda a člen výboru.

Kdo za společenství podepisuje, připojí k jeho názvu svůj podpis a údaj o své funkci.

Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti,

b) 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,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

d) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem,

e) vede seznam vlastníků jednotek a nájemců jednotek.

(3) Výbor má 3 členy. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává. Funkční období je 5 let a končí všem členům stejně.

(4) Jednání výboru svolává předseda, v jeho nepřítomnosti kterýkoliv jiný člen. Informace o zasedání výboru musí být vyvěšena nejméně 7 dní předem na vývěsce společenství spolu s programem jednání. Schůze výboru se koná podle potřeby, nejméně však jednou za rok.

Jednání výboru řídí předseda výboru nebo jím pověřený člen. Usnesení výboru je platné, hlasovali-li pro něj nejméně dva členové výboru. Ze zasedání výboru se pořizuje zápis obsahující zejména datum a místo konání, přijatá usnesení, námítky členů výboru, datum zápisu. Pokud se na schůzi výboru projednávaly záležitosti, neuvedené na pozvánce, zapisovatel to výslovně uvede v zápisu z výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Zápis ze schůze výboru vyhotoví předseda nebo jím pověřený člen. Zápis musí být uložen v archivu společenství.

(5) Členové výboru si mohou mezi sebou rozdělit kompetence a seznámit s tímto rozdělením členy společenství. Jinak platí, že běžnou činnost společenství řídí předseda výboru.

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

Čl. VI - Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.

Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právním řádem

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na shromáždění

c) podává shromáždění písemnou zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) je oprávněna podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, nedojde-li v termínu k odstranění nedostatků, upozorní na ně shromáždění

e) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Čl. VII - Jednání dalších osob za společenství

(1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu, jsou součástí pracovní smlouvy.

Čl. VIII - Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

(1) Výbor nebo osoba oprávněná ke svolání shromáždění může rozhodnout, že se hlasování shromáždění uskuteční mimo zasedání způsobem per rollam. Hlasování per rollam probíhá e-mailem, poštou nebo písemně na listině či chráněným elektronickým hlasováním.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle výbor nebo osoba oprávněná ke svolání shromáždění všem členům písemný návrh rozhodnutí na adresu uvedenou v seznamu členů pro rozhodování per rollam. V případě elektronické komunikace je odesílatel povinen požadovat potvrzení o přečtení e-mailové zprávy.

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od vyvěšení v domě na domovní vývěsce společenství, pro doručení se použije ustanovení článku IV. odst. 6. stanov, které musí následovat po odeslání návrhu rozhodnutí všem členům společenství dle citovaného článku stanov,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí,

d) další údaje, je-li to potřebné.

(4) Člen doručí výboru datovanou listinu s plným zněním rozhodnutí podepsanou vlastní rukou ve lhůtě podle odst. 3 písm. b). Připouští se, aby se více členů podepsalo pod návrh na jedné listině s uvedením data podpisu. Za podpis vlastní rukou se považuje i vyjádření zaslané elektronicky podepsané ověřeným elektronickým podpisem na mailovou adresu společenství. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) výboru písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(6) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí výbor nebo osoba oprávněná ke svolání shromáždění na adresy uvedené v seznamu členů pro hlasování per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

ČÁST TŘETÍ

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

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, pokud to zákon vyžaduje. Společný zástupce hlasuje za jednotku jako celek. Zmocnění (plná moc) musí mít písemnou formu. Pokud společenství neobdrží zmocnění společného zástupce, má se za to, že spoluvlastníci za jednotku nehlasovali. S požadavkem na plnění povinností člena společenství se pak může výbor obrátit na kteréhokoliv spoluvlastníka.

(3) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni platnosti těchto stanov, tvoří jejich přílohu těchto. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, запиše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Do seznamu členů se dále zapisuje kontaktní adresa pro písemnou komunikaci, adresa pro elektronickou komunikaci a údaj, zda člen společenství souhlasí se zasíláním dokumentů elektronicky, telefonické spojení na uživatele jednotky a spojení na osobu, která zajistí vstup do bytu v případě havárie. Pokud člen společenství sdělí společenství svou emailovou adresu, má se za to, že souhlasí se zasíláním veškerých dokumentů včetně pozvánky na shromáždění elektronicky na tento email. Každý člen společenství je povinen tyto údaje udržovat aktuální.

U spoluvlastníků jednotky se do seznamu zapisuje též zmocněný zástupce a jeho kontaktní údaje.

Obdobně vede společenství seznam nájemců jednotek. Vlastník jednotky, který dal jednotku do pronájmu, je povinen tuto skutečnost nahlásit výboru s uvedením jména, příjmení, data narození a trvalého pobytu nájemce a počtu osob v jednotce pro účely vyúčtování služeb.

Jakoukoliv změnu ve vlastnictví bytové jednotky, převod, prodej apod. oznámí vlastník bezodkladně společenství.

Čl. X - Práva a povinnosti člena společenství

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

(3) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

(4) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(5) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě (nájemníkovi); v takovém případě oznámí osobní údaje osoby a její kontakt.

(6) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak výbor hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

(7) Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku a hradit zálohy na služby spojené s bydlením, jakož i případné nedoplatky z vyúčtování služeb. Má právo na včasné vyúčtování služeb. Podrobnosti jsou stanoveny v článku XV a XVI.

(8) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, nebo provádí rekonstrukci, oznámí předem tuto skutečnost písemně výboru a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván výborem. Pokud stavební úpravy a rekonstrukce vyžadují následné revize (plyn, elektřina, instalatérské práce) doloží jejich provedení kopií společenství.

Hlučné stavební práce jako je bourání, řezání, vrtání jsou povoleny vykonávat pouze v pracovní dny, tj. pondělí až pátek v obvyklé pracovní době, tj. od 8:30 do 16:30 hodin.

V průběhu rekonstrukce je vlastník povinen denně uklízet společné prostory, ve kterých se jeho řemeslníci pohybují.

(9) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(10) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 9, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(11) Člen společenství má právo účastnit se shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství, předkládat výboru návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti.

(12) Člen společenství je povinen dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení výboru i shromáždění, v záležitostech neupravených těmito stanovami se řídit příslušnými zákonnými ustanoveními.

(13) Zjistí-li člen společenství, nebo jiný bydlící skutečnost, která má vliv na bezpečnost a pořádek v domě, oznámí to neprodleně výboru.

(14) člen společenství je povinen ohlásit výboru vždy podnikání v bytě, včetně ubytovacích služeb, a to vždy předem před zahájením jakéhokoliv podnikání v bytě.

Čl. XI - Uplatňování práv a povinností

Vymáhání plnění povinností člena

(1) Výbor je oprávněn kontrolovat plnění povinností ze strany členů společenství. V případě zjištění porušení povinností je oprávněn ke zjednání nápravy použít vůči vlastníkově zákonné sankce.

(2) Při zanedbání povinnosti nahlásit správný počet osob, užívajících služby, uplatní při vyúčtování služeb právní domněnku, že služby užívá tolik osob, kolik jich v bytě žije nejméně po dobu dvou měsíců po sobě jdoucích.

(3) Při znečištění společných prostor, které vlastník prokazatelně způsobil a neodstranil, je výbor oprávněn zařídit úklid nebo opravu na náklad vlastníka a úhradu na něm vymáhat.

(4) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výzvu výboru společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Ve výstraze uvede výbor důvod jejího udělení, upozorní na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a vyzve vlastníka jednotky, aby se porušování povinností zdržel popřípadě, aby následky porušování pravidel odstranil. K tomu poskytne vlastníkově vždy lhůtu v rozsahu ne menším než 30 dní.

S podáním návrhu společenství musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků společenství, a to buď na shromáždění svolané za tímto účelem, nebo písemně s úředně ověřeným podpisem. Za podstatné porušení povinností se považuje též neoznámení počtu osob obývajících byt výboru společenství. Za podstatné porušení povinností se považuje též, pokud vlastník jednotky nebo jeho nájemníci, hosté, či osoby s vlastníkem jednotky bydlící v jedné domácnosti, obtěžují ostatní nadměrným hlukem, požíváním alkoholu ve společných částech, znečištěním či znehodnocením společných částí

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je výbor oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku, a to na náklady příslušného vlastníka jednotky. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Pokud vlastník bytové jednotky, nebo nájemce nebytového prostoru v domě tyto současně využívá k podnikání, je v těchto prostorech přísně zakázáno skladovat, manipulovat, nebo i krátkodobě přechovávat nebezpečné chemikálie a jiné zdraví škodlivé látky a materiály, zbraně, trhaviny a munici, včetně zábavné pyrotechniky.

Uplatňování práv člena.

(7) Člen uplatňuje svá práva především účastí na shromáždění, kde hlasuje, uplatňuje návrhy, vznáší námítky, požaduje nápravu nedostatků. Své požadavky může uplatnit také vůči výboru nebo kontrolní komisi. V případě, že člen požaduje, aby s ním výbor nebo kontrolní komise osobně věc projednaly, požádá předem o účast na jeho schůzi. Své požadavky může zaslat i písemně nebo elektronickou poštou. V případě, že výbor rozhodne o možnosti elektronické komunikace, je povinen vyvěsit na informační desku kontaktní mailovou adresu. Člen má právo obdržet odpověď do 30 dnů.

(8) Pokud člen uplatňuje právo na nahlížení do dokumentů společenství, požádá výbor písemně a výbor je povinen mu vyhovět ve lhůtě 30 dnů. Členovi poskytne k nahlédnutí smlouvy, uzavřené ve věcech správy, zápisy z jednání orgánů společenství včetně pozvánek a podkladů, účetní závěrky a účetní doklady, podklady pro vyúčtování služeb a příspěvků na správu domu a pozemku, jména a adresy vlastníků a nájemníků jednotek. V případě, že požadované dokumenty společenství nemá k dispozici, ale jsou umístěny u osoby, která zajišťuje některé činnosti, spojené se správou domu a pozemku, zařídí výbor členu možnost seznámení se s doklady u této osoby, jinak v prostorách, které určilo společenství. Člen je oprávněn činit si výpisky pro osobní potřebu, originální dokumenty mu však nebudou zapůjčeny. Výbor může rozhodnout, že nahlížení do dokumentů bude umožňovat poskytnutím elektronické kopie dokladů. V tom případě musí výbor dbát na to, aby členu neposkytl citlivé údaje jiných osob.

(9) Je-li pro to důležitý důvod, může se vlastník jednotky obrátit na soud (čl. IV, odst. 18, 19).

Čl. XII - 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 nebo nařízeným soudním prodejem 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 ČTVRTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII - Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100. 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100. 000 Kč;

(2) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 10. 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech a vyžadují okamžité řešení.

(3) Společenství vlastníků jednotek může nabývat nemovité věci jen pro účely správy domu a pozemku. O pořízení, zcizení a zatížení těchto věcí rozhoduje shromáždění.

(4) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely

správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

(5) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIV - Správa domu a pozemku

(1) Pro účely správy domu a pozemku je výbor oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména

- 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, na základě předem stanovených podmínek (doba, účel cena).
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá výbor oprávnění je provozovat, jako jsou výměňkové (předávací) stanice pro rozvod teplé vody a tepla, prostory hl. uzávěrů vody a plynu a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) výbor dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, elektřiny, plynu, odvodu odpadních vod, radiátorů, střešních ventilátorů, výtahů, zařízení pro příjem TV a rozhlasu, internet, zařízení pro radiové měření spotřeby tepla, teplovody a studené vody, výměníku.
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, 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,

b) 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,

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

d) 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,

e) 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,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

g) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

Čl. XV - Pravidla pro tvorbu rozpočtu

(1) Výbor sestavuje každoročně rozpočet společenství na příští kalendářní rok a předkládá jej shromáždění ke schválení. Zohledňuje přitom odděleně tyto oblasti:

a) dlouhodobý plán rekonstrukcí a finančně náročných oprav – ovlivňuje návrh čerpání dlouhodobé zálohy, úvěrování, výši předpisu na dlouhodobou zálohu, případně návrh jednorázového předpisu dlouhodobé zálohy,

b) cenu služeb, spojených s bydlením – výbor navrhne takovou úpravu záloh, aby pokryly předpokládané náklady na služby,

c) náklady vlastní správní činnosti – výbor započte předpokládané náklady na poplatky osobě, která vykonává některé činnosti spojené se správou domu a pozemku, na pojistné, na vedení účtů, na odměny statutárním orgánům, na právní služby, drobné

opravy, rozúčtování služeb, poštovné a další režijní náklady (kancelářský materiál, telefony, údržba zeleně, pořízení drobného technického zařízení apod.). Výši plánovaných výdajů musí odpovídat plánované příjmy.

(2) Příjmy jsou tvořené především zúčtovatelnými zálohami, předepsanými k úhradě vlastníků a příspěvky na správu domu a pozemku. Dalšími příjmy společenství jsou zejména úroky z prodlení od vlastníků, úroky z bankovních účtů společenství, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty od třetích osob za porušení smluv, jež uzavírá společenství, pojistné plnění a bonifikace z pojistných smluv, uzavřených na společné prostory a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

(3) Příjmy společenství nejsou nájemné z pronájmu společných částí domu, příjmy od třetích osob za provozování technických zařízení v domě, úroky z prodlení a smluvní pokuty od nájemců společných prostor v domě.

(4) Rozpočet společenství se navrhuje jako vyrovnaný.

Čl. XVI - Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

Každý vlastník je povinen přispívat na správu domu a pozemku, a to jak na dlouhodobou zálohu na opravy, tak na vlastní správní činnost společenství. Zálohy pro následující období stanoví na návrh výboru shromáždění.

(1) příspěvek na dlouhodobou zálohu se stanoví podle podílu na společných částech domu, upraveného poměrně o plochu společných částí domu, které jsou v užívání jen některých vlastníků.

Vlastník je každoročně informován o tvorbě, čerpání a zůstatku dlouhodobé zálohy, náležející k jeho podílu; zůstatek se nevrací a převádí se do dalšího roku.

V případě, že shromáždění rozhodne o zrušení plánovaných výdajů, výsledný náklad je nižší než předpokládaný nebo jiným způsobem vznikne přebytek na dlouhodobé záloze, může shromáždění rozhodnout o vrácení části zálohy vlastníků. K platnosti takového rozhodnutí se vyžaduje tříčtvrtinová většina přítomných hlasů.

Při převodu vlastnického práva k jednotce společenství prostředky shromážděné na dlouhodobé záloze nevrací, převodce a nabyvatel si je vypořádají mezi sebou.

(2) příspěvek na náklady vlastní správní činnosti se stanoví dle rozpočtu společenství ve dvou nebo více položkách:

a) položky vyúčtované na jednotku - na poplatky osobě, která vykonává některé činnosti spojené se správou domu a pozemku, na vedení bankovních účtů, vedení účetnictví, na odměny statutárním orgánům, na právní služby, rozúčtování služeb, poštovné, kancelářský materiál, telefony, poplatky SIPO, členské poplatky v SMBD apod.

b) položky vyúčtované podle podílu na společných částech domu a pozemku – na pojištění, mimořádný úklid, údržba zeleně, drobné opravy, revize ve společných prostorách, deratizace, posyp, pořízení drobného technického zařízení (jiného než pro práci výboru a kontrolní komise), úroky z úvěru apod.

O počtu a složení položek pro zálohy a tím i pro vyúčtování rozhoduje výbor, přičemž respektuje zákonem stanovený způsob rozúčtování, zejména povinné zařazení

nákladů mezi položky vyúčtované na jednotku. Vzniknou-li společenství náklady, jež zde nejsou uvedeny, zařadí je do příslušné skupiny výbor.

Čl. XVII - Pravidla pro úhradu cen služeb spojených s bydlením

(1) Způsob rozúčtování položek při vyúčtování služeb

a) Teplo – dle aktuálně platného zákonného předpisu

Položka zahrnuje faktury od dodavatele tepla, náklady na obsluhu kotelny, na revize kotelny, na elektřinu spotřebovanou v kotelně, na revizi a údržbu komínů, neobsahuje náklady na instalaci a odečty poměrových měřičů.

b) Teplá voda – dle aktuálně platného zákonného předpisu

Položka zahrnuje faktury od dodavatele teplé vody včetně vyúčtovací faktury, neobsahuje náklady na instalaci a odečty bytových vodoměrů.

c) odpad – na osobu

Položka obsahuje poplatek za odpad, odváděný obcí, náklady na zanášku odpadních nádob, neobsahuje úklid kolem popelnic ani odvoz vyklízených věcí.

d) úklid - na osobu

Položka obsahuje náklady na úklid společných prostor včetně úklidových prostředků, neobsahuje mimořádný úklid a úklid mimo dům.

e) společná elektřina - na osobu

Položka obsahuje náklady na elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách a na venkovním osvětlení vyjma specifikovaných nákladů, kde ji hradí uživatelé těchto prostor.

f) studená voda - podle bytových vodoměrů jako poměrových měřičů a zákonné úpravy

Položka obsahuje náklady na vodné a stočné dle dodavatelských faktur, není v ní zahrnuta cena za instalaci bytových vodoměrů a jejich odečet.

g) STA, internet – podle počtu využívaných přípojek

Položka obsahuje náklady na údržbu dle dodavatelských faktur, neobsahuje zřizovací náklady.

(2) Za osoby ve smyslu tohoto článku stanov se považují, osoby, o nichž lze mít za to, že budou v jednotce žít nejméně po dobu dvou měsíců. Počet osob užívajících službu je pro každý byt minimálně jedna. Uživatel bytu je povinen nahlásit výboru bez zbytečného odkladu každou změnu počtu osob, užívajících službu. Ve vyúčtování se uvádí počet osoboměsíců, tedy součet počtu osob, které užívaly jednotku v každém

měsíci předmětného roku. Osoboměsíce slouží jako koeficient k výpočtu nákladů u položek, které se hradí podle počtu osob.

(3) Vyúčtování všech položek příspěvku na správní činnost bude provedeno zároveň s vyúčtováním služeb spojených s bydlením do 30. dubna každého roku za rok uplynulý. Lhůta pro uplatnění námitek je 30 dnů, lhůta pro odpověď na námítky je 30 dnů. Přepłatky a nedopłatky z těchto položek se vyrovnají v termínu do tří měsíců od obdržení vyúčtování. Přeplatek nebo nedoplatek, uvedený ve vyúčtování, zahrnuje i přeplatek nebo nedoplatek z předpisu plateb do 31. prosince uplynulého roku. Přepłatky za služby z předchozího roku, nebudou až na odůvodněné výjimky vypláceny v hotovosti, ale budou zasílány na účty vlastníků.

Čl. XVIII - Pravidla pro stanovení záloh na služby spojené s bydlením

(1) Zálohy na služby spojené s bydlením stanovuje výbor podle stejných kritérií, jako pro úhradu cen služeb. Výchozí hodnotou je spotřeba za předchozí rok, upravená o očekávanou změnu ceny.

Nová výše záloh je uvedena v evidenčním nebo změnovém listě a platí nejdříve od měsíce, následujícího po doručení změny. V případě, že jde o úhradu prostřednictvím SIPO, nelze měnit výši záloh po 20. dni v měsíci.

(2) Změnové listy se nevydávají zpětně. Zpětně lze opravit pouze počet osob pro vyúčtování služeb, nikoli předepsanou výši záloh.

K vydání změnového listu se přistupuje pouze tehdy, je-li očekávaná změna významná.

(3) Vlastník sám má právo požadovat změnu předpisu, pokud se změnil počet osob, užívajících služby, nebo pokud při změně nákladů výbor nezajistil změnu předpisu a je zřejmé, že stávající předpis povede ke hrubému nepoměru předpisu a nákladů.

(4) Splatnost záloh za služby a všech příspěvku na správu domu a pozemků i na dlouhodobou zálohu je stanovena na 20. den v každém měsíci.

(5) Po nezaplacení předepsané částky zálohy a příspěvků za dva měsíce, bude dlužníkovi zaslána 1. upomínka. Nedojde-li k zaplacení do 14. dnů, bude následovat 2. upomínka. Po nezaplacení ani na tuto druhou výzvu, bude věc předána k právnímu řešení. K dlužné částce bude připočítávána zákonná sankce.

ČÁST PÁTÁ

Čl. XIX - Pravidla pro užívání společných částí domu

Základní ustanovení

(1) Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

(2) Umísťovanie jakýchkoľiv predmetů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu výboru SVJ, a to jen na dobu nezbytně nutnou.

(3) Způsob užívání dalších společných prostor stanoví výbor SVJ v návaznosti na využívání těchto prostor. Tyto zásady umístí na viditelném místě v těchto prostorech.

(4) Vlastník, který užívá některé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna atd.), obdrží od výboru klíč proti podpisu a ručí za jeho ztrátu. V případě ztráty klíče musí uhradit veškeré náklady spojené s výměnou zámku, včetně nových klíčů.

(5) Poškodí – li neúmyslně vlastník, nebo bydlící nějaké zařízení, nebo prostor v domě, včetně stěn, oznámí to výboru a sjedná způsob nápravy (opravy).

Zajištění pořádku a čistoty v domě.

(6) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

Pokud uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění, v případech vícedenního znečišťování např. při stavebních pracích, je povinen tak činit denně.

(7) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

(8) Ve společných částech domů je zákaz kouření.

Zavírání a zamykání domu

(9) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat a zamykat dům, jakož i sklepní vstupy a dveře ve společných částech, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.

Klid v domě.

(10) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.

(11) V době od 22.00 do 6.00 hod jsou vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi bydlící povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizi, reprodukovanou hudbu, pračku i ostatní zdroje hluku tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

Bezpečnost.

(12) Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat Požární řád.

(13) Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

(14) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné a nelze tam umísťovat jakékoliv předměty.

(15) Uživatelé bytu jsou povinni třídit odpad, aby společenství mělo co nejmenší náklady na odvoz směsného domovního odpadu.

(16) Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Zatrávněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystríhat znečišťování těchto prostor jakýmkoliv odpadem.

(17) Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům.

(18) Chov ostatních zvířat, (jedovatých, nebo nebezpečných), která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů je chovatel povinen oznámit výboru a doložit zajištění bezpečnosti chovu.

(19) Porušování ustanovení vyplývající ze stanov osobami užívajícími bytové jednotky v pronájmu bude řešeno s jejich vlastníky, kteří jsou povinni zajistit nápravu. Nedojde-li k nápravě, bude věc důsledně a bezodkladně řešena za použití všech dostupných zákonných prostředků, vč. podání soudní žaloby.

ČÁST ŠESTÁ

Čl. XX - Podstatné změny ve vlastnictví jednotek

Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví, zánik společenství

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Pokud počet jednotek poklesl pod pět, mohou vlastníci jednotek společenství zrušit svým rozhodnutím. Pokud všechny jednotky vlastní jeden vlastník, může vlastnické právo k jednotkám změnit na právo k nemovité věci. Takové rozhodnutí se zapisuje do katastru nemovitostí. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, závazky společenství přecházejí na vlastníky v poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

(3) Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Čl. XXI - Změna prohlášení vlastníka

(1) Vlastníci se mohou rozhodnout, že změní velikost jednotek, a tím i velikost podílu na společných částech, způsob užívání jednotky nebo společných částí nebo některá práva a povinnosti či jiné skutečnosti, které jsou zapsány v prohlášení vlastníka, a to pouze způsobem, který je zákonem předepsán.

(2) Změní-li se prohlášení vlastníka, zajistí výbor vyhotovení úplného znění prohlášení a bez zbytečného odkladu jej založí do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků a do katastru nemovitostí.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Záležitosti neošetřené ve stanovách se řídí občanským zákoníkem. Neobsahuje-li občanský zákoník specifickou úpravu pro společenství, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku.

Tyto stanovy byly schváleny per rollam k 30. červnu 2021