

Stanovy společenství vlastníků blok 701, č. p. 3116 – 3123, ulice Komořanská v Mostě

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také jen „*společenství*“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123 v obci Most, který tvoří součást pozemku parc. č. 4951/4, 4951/5, 4951/6, 4951/7, 4951/8, 4951/9, 4951/10 a 4951/11, a má v katastrálním území Most II 699594, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č.18958 pro obec a katastrální území Most a za účelem správy shora uvedených pozemků.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
5. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
6. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství je Společenství vlastníků bl. 701, čp. 3116-3123, ulice Komořanská v Mostě.
2. Sídlo společenství je určeno adresou domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, tj. Komořanská čp. 3116, 434 01 Most.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III.

Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku a další činnosti spojené se správou domu a pozemku.
2. Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek

zachování nebo zlepšení společných částí zejména zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu a údržby pozemku,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou vlastnictvím společenství.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Při plnění úkolů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
7. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

v platném znění, společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek IV. Změny společných částí domu

1. Společenství vlastníků zajišťuje i správu domu, která zahrnuje činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Článek V. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „*prohlášení*“) o osobě pověřené správou domu (dále jen „*správce*“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
3. Smlouva se správcem obsahuje zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti společenství, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a činnosti společenství a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků (dále jen „*předseda*“),
 - c) kontrolní komise.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství.
3. 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.
4. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství; členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
6. 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, odvoláním z funkce, smrtí člena – fyzické osoby, zánikem člena – právnické osoby bez právního nástupce.
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit; odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
10. VYPUŠTĚNO
11. 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.

Článek VII.

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; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

3. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení 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, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu 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. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. změně podlahové plochy bytu,
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. změně podílu na společných částech,
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- 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 částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - 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.

4. Předseda svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.

5. Předseda 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 vlastníků sami.

6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovních vývěskách společenství umístěných v jednotlivých vchodech bytového domu. Na žádost člena může být na jeho náklady zaslána pozvánka poštou.

7. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění; v pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění; nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

8. Právo hlasovat na shromáždění mají vlastníci jednotek. Vlastník jednotky se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedno nebo více shromáždění.
9. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků, v případě svolání shromáždění dle bodu 5. řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
10. 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně vždy jeden hlas.
11. 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.
12. 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.
13. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel; ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 30 dnů od zasedání shromáždění.
14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
15. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených stanovami; neurčí-li stanovy jinak, lze toto právo vykonat v sídle společenství.
16. Ustanovení odstavců 12 až 14 se přiměřeně použijí pro zápisy ze zasedání předsedy společenství a kontrolní komise.
17. PER ROLLAM: O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, tzv. rozhodování per rollam, které je rovnocenné rozhodnutí shromáždění a lze jej použít pro rozhodování ve všech záležitostech společenství.
 - a. Osoba oprávněná shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě rozhodnutí. 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 vlastníka jednotky činí patnáct dní.
 - b. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
 - c. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek 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.

- d. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů; mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo 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.

Článek VIII.

Předseda

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Je volen a odvoláván shromážděním.
5. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let.

Článek IX.

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.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
3. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
4. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění; ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy určené k projednání na zasedání shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat předsedovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce rozhodování předsedy.

Článek X.

Určení prvních členů statutárního orgánu (výboru společenství)

1. Prvními členy statutárního orgánu – výboru společenství jsou, popř. byli:

Bytové družstvo bl. 701, Most – pověřený vlastník, IČ : 28706404, se sídlem Komořanská čp. 3116, 434 01 Most.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI.

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.
2. Členství ve společenství 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.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. 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.

Článek XII.

Práva a povinnosti člena společenství, způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem

- č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a těmito stanovami,
- b) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části,
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s plněním spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu (služby),
 - h) žádat od správce domu, aby mu sdělil jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a Domovní řád, plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti,
 - d) hradit stanovená plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - 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,
 - 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) zdržet se 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 osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
 - i) vlastník má písemnou oznamovací povinnost vůči předsedovi společenství vlastníků při provádění stavebních úprav a umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy, které provádí v jednotce, neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Vlastník se musí řídit ustanovením stavebního a dalších zákonů, ČSN – EN a těmito stanovami,
 - j) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - k) udržovat 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,
- l) oznámit nabytí jednotky do svého vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - m) oznámit 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 v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - n) vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě, je i nadále zodpovědný, že tyto osoby budou užívat byt v souladu se stanovami společenství a jeho Domovním řádem.

- 3. Člen společenství uplatňuje svá práva a povinnosti osobně anebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce (např. při hlasování na zasedání shromáždění) anebo prostřednictvím společenství anebo prostřednictvím orgánů společenství a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a v těchto stanovách.
- 4. Uplatňováním svých práv nesmí člen společenství ztížit jinému členu společenství – vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

Článek XIII.

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 zvláštní právní předpis.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XIV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (služby) a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce, předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (služby) placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
- 3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a v těchto

stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem; předseda může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství; předseda odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek XV.

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Vyúčtování plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (služby) provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, zpravidla do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období; uvedené lhůty platí jen tehdy, nejsou-li v logickém rozporu se zvláštními právními předpisy (např. konkrétně upravujícími plnění s užíváním bytu – služby).
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky; nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se členům společenství nerozúčtovává a převádí do následujícího roku.

Článek XVI.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Společné jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.
3. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně (např. rekonstrukce či modernizace) 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 osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
4. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 3, nahradí vlastníku jednotky škodu

společenství, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu; prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

5. Každý uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Neučiní-li tak je společenství oprávněno po něm náhradu škody se všemi s tím spojenými důsledky vymáhat.
6. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
7. Podíly na společných částech jednotlivých vlastníků jednotek jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
8. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce jednotky v domě.
9. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; u této osoby pak může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
10. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
11. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Článek XVII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu, pro stanovení nákladů na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním bytů (dále jen „služby“), pro způsob rozúčtování těchto nákladů na vlastníky a pro stanovení výše a vyúčtování záloh na jejich úhradu

1. Vlastníci jednotek jsou povinni v souladu se stanovami přispívat na náklady spojené se službami, správou a údržbou domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnických podílů, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Výše jednotlivých plateb je stanovena na evidenčním listě, který každý vlastník převezme od správce.
2. Shromáždění vlastníků schválilo, že vlastníci začnou přispívat na společný účet společenství částku uvedenou dle evidenčního listu od prvního dne následujícího měsíce po ustanovující schůzi společenství vlastníků jednotek.
3. Každý nový vlastník, jenž se dnem zaevidování do listu vlastníka u katastrálního úřadu automaticky stává členem již založeného společenství vlastníků jednotek, je povinen přispívat na společný účet společenství částkou dle evidenčního listu, od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byl povolen vklad vlastnického práva nového vlastníka k jednotce.

4. Vlastníci na shromáždění schválili, že měsíční platby dle evidenčního listu budou hrazeny do 25. dne běžného měsíce.
5. Společenství zajišťuje pro vlastníky jednotek zejména tyto služby:
 - a) centrální dodávku tepla a poskytování teplé vody,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) provoz výtahu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu,
 - f) odvoz komunálního odpadu.

ad a) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody:

Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody tvoří cena této služby uhrazená dodavateli, náklady se rozúčtují vlastníkům bytových jednotek podle zvláštního právního předpisu a hodnot naměřených pomocí měřicích přístrojů umístěných na topných tělesech v jednotlivých jednotkách.

ad b) dodávka vody a odvádění odpadních vod:

Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod tvoří cena této služby uhrazená dodavateli.

Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtuje na vlastníky bytů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v bytech.

ad c) provoz výtahu:

Náklady na provoz výtahu zahrnující spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena) a běžnou údržbu výtahu (revize, promazávání, čištění šachty apod.) se rozúčtují na všechny jednotky od 2. NP a to dle počtu členů domácnosti.

ad d) osvětlení společných prostor v domě:

Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie včetně nájemného za společné elektroměry,

Náklady na osvětlení společných prostor v domě se rozúčtují na vlastníky bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

ad e) úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu:

Náklady na úklid společných prostor a pozemku (běžný úklid společných prostor a úklid pozemku včetně odklizení sněhu zajišťuje zaměstnanec společenství nebo třetí osoba)

Náklady na úklid společných prostor a pozemku se rozúčtují na vlastníky bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

ad f) odvoz komunálního odpadu (v případě obnovení zpoplatnění této služby):

Náklady na odvoz komunálního odpadu zahrnují cenu uhrazenou dodavateli této služby.

Náklady na odvoz komunálního odpadu se rozúčtuje na vlastníky bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

6. Shromáždění vlastníků schválilo, že správce je povinen v případech, kdy některý z vlastníků uhradí příspěvek a zálohu v jiné výši, než bylo stanoveno, považovat tuto nejprve za splněný příspěvek do fondu oprav a zbytek na služby spojené s užíváním jednotky.
7. Při neuhrazení stanovených záloh a příspěvků vlastníků ve stanoveném termínu, zajistí správce zaslání jedné upomínky na náklady vlastníka (dlužníka), pokud se s předsedou společenství vlastníků nedohodne jinak. Upomínka bude vlastníkovvi předána proti podpisu nebo zaslána doporučeně na poslední známou adresu dlužníka. Pokud dluh přesáhne částku 10.000 Kč bude zaslána „předžalobní upomínka dluhu“ a může následovat odpojení dlužníka od technicky dostupných médií (TUV, SV a další).
8. Vznikne-li v domě havárie, je každý vlastník bytové jednotky povinen tuto havárii neprodleně nahlásit. (neučinil-li tak již prokazatelně jiný vlastník), a to na telefonní číslo vyvěšené na vývěsce domu. Každý, kdo havárii nahlásil, je povinen umožnit přístup havarijní službě do všech prostor, které souvisí s odstraněním havárie.
9. Úhrada nákladů na odstranění havarijního stavu ve společných prostorách je hrazena z fondu oprav.
10. Úhrada nákladů, jež vzniknou zásahem havarijní služby uvnitř bytové jednotky, se řídí následujícím postupem:
 - pokud havárie vznikla závadou na společných rozvodech studené a teplé užitkové vody, topení, elektrického vedení k jednotce, výtahu, plynu a odpadní stoupačky, bude uhrazena z fondu oprav, případně z pojištění domu. To se netýká zařizovacích předmětů, například vodovodní baterie, umyvadla, vany, splachovací nádrže a klozetové mísy, sporáky, elektrické instalace v jednotce a bytových dveřích.
 - pokud havárie nevznikla dle výše uvedeného, hradí veškeré náklady vlastník jednotky.
11. Zúčtovacím obdobím, za které společenství provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, je kalendářní rok.
12. Při stanovení záloh na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
13. Náklady na služby hradí vlastníci jednotek měsíčními zálohami ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušnou jednotku.
14. Zálohy na služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do 25. dne kalendářního měsíce.
15. Při vyúčtování dodávky tepla a centralizovaného poskytování teplé vody se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
16. Vyúčtování služeb s údaji o výši celkových nákladů na služby v členění podle poskytovaných

služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a zkontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé služby, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.

17. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 7 měsíců ode dne skončení zúčtovacího období.
18. Na základě písemné žádosti společenství nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkově jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.
19. Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 9; společenství musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení námítky.

Článek XVIII.

Zrušení společenství a zrušení bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět; v takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace; práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změni se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu.
5. Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změni se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.
6. Dohoda podle odstavců 4 a 5 vyžaduje písemnou formu.

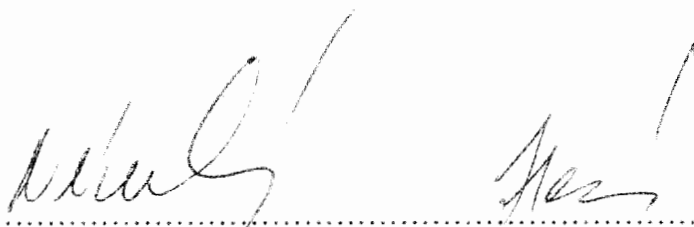
ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XIX.

Schválení znění stanov

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne13 -12- 2016

V Mostě dne13 -12- 2016



.....
Předseda Společenství vlastníků bl. 701, čp. 3116-3123, ulice Komořanská v Mostě