

Stanovy Společenství vlastníků domu U Kasáren čp. 1377 a čp.1378, Mladá Boleslav

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen „jednotka“).
- (3) Společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek. 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.
- (4) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“). Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v souladu se zákonem a těmito stanovami.

Čl. II Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků domu U Kasáren čp. 1377 a čp. 1378
- (2) Sídlo společenství: U Kasáren 1377/III, 293 01 Mladá Boleslav.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) 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. protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - c. 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,
 - d. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - e. 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.
- (3) 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 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. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - d. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - e. 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,
 - f. 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, výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (4) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna 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 a
 - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňikové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového vysílání. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a. vybírání úhrad 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.
- (7) 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.
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spořívající

v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny členů společenství přítomných na zasedání shromáždění či nadpoloviční většiny všech členů společenství v případě rozhodování mimo zasedání.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "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) Smlouva se správcem obsahuje
 - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c. 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,
 - d. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f. další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou
 - a. shromáždění
 - b. výbor společenství (dále jen „výbor“)
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba 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.
- (3) 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.
- (4) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí nejpozději uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opakovaně.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení.
- (8) 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 skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
- (9) 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.
- (10) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, mohou členové voleného orgánu kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání společenství.

(11) Volba nového člena voleného orgánu společenství vlastníků se uskuteční do 60 dnů po jejich odvolání či odstoupení z funkce.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- (3) Do výlučné 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. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 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 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) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Statutární orgán 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 doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (7) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní předem 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) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá 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.
- (11) 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 vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (12) 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.
- (13) 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.

- (14)K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, pokud se tato dotkne práv a povinností všech vlastníků jednotek, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.
- (15)Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.
- (16)Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, 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.
- (17)Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. VIII

Rozhodování per rollam

- (1) O veškerých záležitostech může společenství rozhodovat i mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí 15 dnů od doručení návrhu vlastníku jednotky.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. IX

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Společenství zastupuje navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k jeho názvu 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 odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Schůzi výboru svolává jeho předseda, a to písemnou pozvánkou, kterou předá osobně, či zašle poštou ostatním členům výboru nejméně 15 dní před konáním schůze výboru.

- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (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.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, v případě rozhodování vlastníků mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata, 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, zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do 30 dnů od jejího ukončení, s tím, že není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění
 - d. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - e. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - f. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - g. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - h. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a. v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- 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 zákonné povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku vedenému příslušným soudem
- e. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 250 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 250 000 Kč;
- f. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

Čl. X

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 se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d. může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI 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) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství trvá ke dni sepsání těchto stanov, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne později, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se o tomto společenství dozví. V seznamu členů společenství bude u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. na vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období;
 - d. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených a těmito stanovami;
 - e. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;

- f. volit a být volen do orgánů společenství;
 - g. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;
 - b. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
 - c. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
 - d. 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;
 - e. oznámit nabytí jednotky do vlastnictví vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
 - f. 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;
 - g. přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech a přispívat na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, kdy tyto jsou rozvrženy na každou jednotku stejně;
 - h. platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb;
 - i. 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;
 - j. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto;
 - k. 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;

- l. umožnit přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Čl. XIII

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- (1) Společnými částmi jsou ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárna, místnost pro uložení jízdnic kol, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
- (2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků.
- (3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dále je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.
- (4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, odpadků či vytváření přepážek ve společných částech.
- (5) Zakázáno je užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu.

Čl. XIV

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. zrušením společenství
 - f. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit společenství.

Čl. XV

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

- (3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (4) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- (5) Osoba odpovědná za správu domu je povinna na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

- (1) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených níže, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
- (2) Návrh rozpočtu předkládá výbor společenství nejpozději do 30.6.
- (3) Výdajová stránka rozpočtu je rozdělena na dvě základní části:
 - a. hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b. náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů statutárních orgánů společenství vlastníků včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,

- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
- chod kanceláře společenství vlastníků, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- podobné náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku
- bankovní poplatky,

(4) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(5) Příjmem společenství vlastníků jednotek 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.

- (6) Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména
- a. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
 - b. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - c. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - d. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
 - e. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Čl. XVII

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 za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- (3) Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XVIII

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- (1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství vlastníků příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - a. stejnou částkou za jednotku na příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (§1180 odst. 2 občanského zákoníku)
 - b. ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech na ostatní náklady.

- (2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha, tj. **fond oprav**. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění. O výši měsíčního příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění.
- (3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- (4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- (5) Společenství vlastníků zajišťuje pro dům tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- (6) Náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na další zúčtovací období se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů a DPH pro daný kalendářní rok.
- (7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a. množství teplé a studené vody v poměru naměřených hodnot na podružných bytových vodoměrech a celkovému množství TV a SV dodané do domu a zjištěné k 31. 12. příslušného kalendářního roku na hlavních měřidlech,
 - b. dodávka tepla a ohřevu TV podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a dodávku teplé vody mezi konečné spotřebitele zjištěné podle podružných měřidel na radiátorech ÚT, vodoměrech a celkovému množství dodávky tepla a TV zjištěné na hlavních měřidlech k 31. 12. příslušného kalendářního roku,
 - c. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech domu
- (8) nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nebo nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (9) Vyúčtování záloh na služby je osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznamovanou doručovací adresu, nebo jim je oproti podpisu předá statutární orgán společenství. Od doručení vyúčtování běží členům

společenství vlastníků 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 členu společenství.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIX

Zrušení společenství

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, zejména zničením nebo odstraněním domu.
- (2) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XX

Zrušení společenství

- (3) Tyto Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne _____ a téhož dne nabyly účinnosti.
- (4) Tímto úplným zněním se zrušují a plně nahrazují Stanovy ze dne 6.9.2007, které byly součástí Notářského zápisu NZ 258/2007 N 268/2007 sepsaného dne 14.9.2007 JUDr. Miroslavou Havelkovou, notářkou v Mladé Boleslavi.