

STANOVY

Společenství pro dům 2776, Tábor

Část první

Všeobecná ustanovení

čl. I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou vzniklou dle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) za účelem zajišťování správy společných částí domu a pozemku (dále jen „*správa domu*“).
- 2) Dům je *Prohlášením vlastníka* rozdělen na „*jednotky*“ a „*společné části domu*“.
- 3) Členy společenství jsou všichni vlastníci a společní vlastníci jednotek v domě.
- 4) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou domu a v dalších věcech v rozsahu obecně závazných právních předpisů. Společenství nesmí podnikat.

čl. II.

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: Společenství pro dům 2776, Tábor
- 2) Sídlo společenství: Vídeňská 2776, 390 05 Tábor
(Katastr. úz. Tábor, bytový dům č.p. 2776, parc. číslo 5913/46 a LV č. 13359)
- 3) Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků u Krajského soudu v Českých Budějovicích (oddíl S, č. 3909) a je mu přiděleno IČO: 28155971

Část druhá

Předmět činnosti společenství

čl. III.

Správa domu a další činnosti

- 1) Předmětem činnosti společenství je správa domu, která 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. Zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu stavebními úpravami, jakož i udržování nebo zlepšení zařízení v domě sloužící všem nebo výlučně jen některému z vlastníků.
- 2) Správa domu z hlediska provozního a technického zahrnuje zejména:
 - a) zajišťování provozu, údržby a oprav (vč. modernizace a rekonstrukce) technických zařízení a společných částí technických sítí domu (výtahu, rozvodu tepla, teplé a studené vody vč. odvodu odpadních vod, elektřiny, plynu, vzduchotechniky, komunikace apod.) tak, aby byly provozuschopné a sloužily k řádnému a

- bezpečnému užívání,
- b) zajišťování revizí (technických prohlídek) technických zařízení a společných částí technických sítí domu, protipožárního zařízení, hromosvodů,
 - c) plnění dalších povinností, pokud vyplývají společenství či vlastníkům jednotek z obecně závazných právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím společných částí domu.
- 3) Správa domu z hlediska správních činností zahrnuje 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 obecně závazných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu z obecně závazných právních předpisů,
 - b) vybírání finančních prostředků od členů společenství na správu domu (dále jen „příspěvky na správu domu“) a na úhradu nákladů spojených s užíváním jednotek (dále jen „zálohy na služby“) popřípadě dalších plateb, které jsou z rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek vybírány,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - d) vedení seznamu členů společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají obecně závazné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí domu.
- 4) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany. Jedná se o smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění některých činností správy domu třetí osobou,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo),
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.

Čl. IV.

Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

- 1) Z rozhodnutí shromáždění může společenství zajišťovat některé provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství ani zodpovědnost společenství jako právnické osoby za správu domu plynoucí ze zákonných ustanovení či těchto stanov.

Část třetí

Orgány společenství

čl. V.

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“, také „statutární orgán“) – volený orgán.
- 2) Členem voleného orgánu může být ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 3) Kdo přijme funkci ve voleném orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 4) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. Může však zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 5) Funkční období voleného orgánu je pětileté.
- 6) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 7) Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 8) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkční období končí, nejpozději uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 9) Společenství může volit náhradníky členů volených orgánů. Náhradník nastupuje na místo člena, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období. Pro náhradníky platí ustanovení odst. 2), 3) a 5) obdobně.
- 10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

čl. VI.

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- 3) Do působnosti shromáždění patří rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
 - b) změnách stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění pohledávek vůči

- společenství, pokud s tím dotčený vlastník jednotky souhlasil,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) schválení účetní závěrky předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření a správě domu,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu, případně o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III,
 - g) výši záloh na úhrady za služby, pokud usnesením shromáždění tuto činnost nesvěří výboru,
 - h) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, pokud usnesením shromáždění tuto činnost nesvěří výboru,
 - j) osobě správce, změně a obsahu smlouvy s ním,
 - k) stanovení výše odměny členů výboru,
 - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n) schvalování rozpočtu společenství,
 - o) uzavření smlouvy o úvěru společenství,
 - p) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci výboru,
 - q) dalších záležitostech správy domu nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Ten také připravuje podklady pro jednání shromáždění.
 - 5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to, s uvedením návrhu pořadu jednání, členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů.
 - 6) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odst. 4) a 5) jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů.
 - 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně se vyvěsí na informační tabuli společenství a webových stránkách, pokud je společenství zřídilo (dále „web“).
 - 8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Pozvánku je možno doručit i prostřednictvím elektronické komunikace (SMS, mailu), pokud o to člen společenství požádal. V pozvánce bude uveden datum, čas, místo konání a program jednání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 - 9) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění dle odst. 5 a 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný svolavatelem. Ten, kdo jednání řídí, ověří, zda je shromáždění schopné usnášení a dále pak vede jednání tak, jak byl ohlášen jeho program. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
 - 10) Shromáždění je schopné se usnášet, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud obecně závazné právní předpisy nebo tyto stanovy neurčují jinak.

- 11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech. Člen společenství může zmocnit kteroukoliv jinou osobu, aby jej zastupovala při účasti na shromáždění a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, musí být podepsáno zmocnitelem (není třeba úřední ověření). Zmocněnec ji předloží při prezentaci před zahájením shromáždění.
- 12) Je-li pro to důležitý důvod, může:
- a) 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,
 - b) 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) K přijetí usnesení o:
- a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka, pokud nezasahuje do majetkových práv vlastníků,
 - c) způsob rozúčtování cen služeb,
 - d) plánu hospodaření a správy domu,
 - e) uzavření smlouvy o úvěru,
 - f) volbě a odvolání členů výboru,
- je zapotřebí alespoň dvoutřetinové většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění.
- 14) O významné záležitosti týkající se společných částí domu, zejména o jejich podstatném zlepšení nebo zhoršení (jimiž se však nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů) je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků.
- 15) Při změně účelu užívání stavby, o změně stavby a změně velikosti podílů na společných částech, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.
- 16) Z jednání shromáždění zajistí výbor vyhotovení zápisu (nejpozději do 15 dnů po jeho konání). Je-li shromáždění svoláno dle odst. 5) a 6), vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb jakož i další důležitá rozhodnutí. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy včetně plných mocí, záznam o hlasování jakož i písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 17) Zápis podepisuje předsedající a další člen výboru nebo zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy. Zpravidla nejdůležitější části zápisu a plné znění usnesení se zveřejní na informační tabuli a webu.
- 18) Ustanovení odstavce 16) a 17) se použijí přiměřeně i pro zápisy z jednání výboru

čl. VII.

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou těch věcí,

kteře jsou obecně závaznými právními předpisy nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda nebo jiný člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání za společenství, musí být podepsáno předsedou (nebo v jeho zastoupení místopředsedou) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, uvede k podpisu i název své funkce.
- 3) Výbor má tři členy, každý člen má jeden hlas.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je také odvolává.
- 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Je-li to v zájmu projednávání věci, může výbor jednat veřejně (za přítomnosti členů společenství).
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu uveden jeho výslovný nesouhlas s přijatým usnesením spolu s uvedením důvodu nesouhlasu.
- 8) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností dle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) sjednává pracovní smlouvy a dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr,
 - 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, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství a správě domu a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených opravách, údržbě a revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a údajů o úhradách za služby zajišťované společenstvím,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a jejich archivaci,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši měsíčních plateb na správu domu a záloh na služby (v odůvodněných případech je výbor oprávněn i během roku upravit novým předpisem výši záloh na služby),
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby, vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
- 9) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí příslušná právní jednání,
 - b) uzavírá smlouvy, ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění

dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění, údržby a oprav domu. Bez souhlasu shromáždění je oprávněn uzavírat smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství do výše max. 50 tis. Kč za jednu akci. Tento limit neplatí pro smlouvy na dodávky služeb spojených s bydlením a na odvrácení havárie. Před uzavřením smlouvy, ve které cena prokazatelně přesáhne 50 tis. Kč, a pokud to situace dovolí, osloví více dodavatelů k podání nabídky. Z nich pak vybere nabídku, která je pro společenství nejvýhodnější (kvalita, cena, včasnost plnění, reference o dodavateli apod.) a předloží ji shromáždění k rozhodnutí,

- c) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - d) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - e) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek,
 - f) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. VIII.

Komise

- 1) Vyžaduje-li to situace, může být usnesením shromáždění vytvořena dočasná komise, která bude plnit úkoly ke konkrétním zpravidla rozsáhlejší činnostem (např. příprava rekonstrukcí domu a hodnotitelská činnost při výběru dodavatele, kontrolní činnost hospodaření společenství apod.).
- 2) Členové komise po projednání své závěry předloží příslušnému orgánu společenství k další realizaci. V případě kontroly zaměřené na hospodaření společenství pak předají shromáždění závěrečnou zprávu spolu s návrhem na opatření.

Čl. IX.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (dále „*per rollam*“).
- 2) Obdobně je možno tento způsob rozhodování použít v naléhavých případech, kdy by bylo obtížné shromáždění svolat a též v případě, kdy je potřebný souhlas všech vlastníků jednotek.
- 3) Listina, která 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, se doručí všem obdobně jako pozvánka na shromáždění a zveřejní na informační tabuli a webu.

- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje jednoznačné vyjádření vlastníka jednotky (zmocněného zástupce) na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí s uvedením data, kdy bylo učiněno a vlastnoruční podpis.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. (čl. VI, odst. 14-15).
- 6) Výbor bez zbytečného odkladu oznámí vlastníkům jednotek výsledek (na informační tabuli a webu) a pokud bylo usnesení přijato, zveřejní i celý obsah přijatého usnesení.
- 7) Tento způsob rozhodování není možné použít pro volbu či odvolání členů výboru, změnu prohlášení, stanov a ani v případech, kdy by došlo k výraznému zásahu do práv vlastníků.

Část čtvrtá

Členství ve společenství

čl. X.

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 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) Společní členové společenství (písemně) zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
- 4) Výbor zapíše do seznamu členů společenství nového člena společenství na základě prokazatelného oznámení o nabytí vlastnictví jednotky (zápis do katastru).

čl. XI.

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním (včetně rozhodování mimo zasedání „per rollam“) se podílet na jeho rozhodování (za společné vlastníky však může volit či hlasovat pouze zmocněný zástupce),
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, za podmínek výše uvedených,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství,

- požadovat a dostat k nim vysvětlení, být informován o důležitých záležitostech společenství (prostřednictvím informační tabule nebo písemně),
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze shromáždění a jednání výboru, do smluv sjednaných společenstvím a do všech (účetních) dokladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopií nebo výpisů z těchto dokladů (a to i v elektronické podobě),
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části v souladu s jejich určením a umístěním v domě (čl. XV. těchto stanov). Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, svévolně změnit nebo poškodit společné části. Pokud ve své jednotce provede takové stavební úpravy oproti původnímu stavu, které znemožní provedení oprav (údržby) společných částí (zejména změnu odnímatelného zakrytí šachet stoupacích vedení), ponese veškeré náklady vynaložené k tomu, aby bylo možné tyto opravy (údržbu) provést.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) ve svém jednání vůči ostatním členům společenství se řídit dobrými mravy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) hradit včas a v plné výši předepsané platby na správu domu,
 - c) hradit včas zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu obecně závaznými právními předpisy, včetně pokynů výrobce nebo správce technických zařízení a těchto stanov,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví v případě, kde to stanoví obecně závazné právní předpisy, provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) zdržet se jednání, jímž by podstatně omezoval, ohrožoval nebo neumožňoval výkon práv ostatních členů společenství, zejména znečišťování a poškozování společných částí domu, ukládání v nich nepotřebných věcí a odpadků, rušení nočního klidu (mezi 22:00 a 06:00 hod.) a touto povinností zavázat i všechny osoby, které jeho jednotku užívají nebo navštěvují,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo osoby, které jeho jednotku užívají nebo navštěvují,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) po předchozím vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; v případě stavebních úprav umožnit vstup do jednotky pro ověření, zda tyto neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu vlastníkům jednotek prostřednictvím výboru společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu (jméno, rodné číslo, korespondenční adresu, pokud v domě nebydlí a kontakt),
 - k) oznamovat výboru všechny skutečnosti a změny rozhodné pro evidenci členů společenství, a rozúčtování služeb spojených s bydlením, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V případě převodu jednotky neprodleně vyrovnat

veškeré závazky vůči společenství, pokud nemá se společenstvím uzavřenou smlouvu o uznání dluhu a splátkovém kalendáři nebo smlouvu o přechodu dluhu na nabyvatele jednotky a oznámit výboru společenství adresu, na kterou bude zasláno konečné vyúčtování. Společenství převádějícímu na jeho žádost vystaví potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou,

- l) předat výboru projektovou dokumentaci před zahájením změny stavby,
 - m) neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a podle svých schopností a možností působit proti takovému jednání včetně činnosti směřující k předcházení škod (ohrožení osob a majetku...).
 - n) udržovat svou jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- 3) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

čl. XII.

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
- a) převodem 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 obecně závazné právní předpisy.
- 2) Společné členství 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.

Část pátá

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

čl. XIII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu formou měsíční zálohy. Částku (vztaženou na *jeden podíl*) si určí členové společenství usnesením na shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. K tomu výbor na základě technického stavu a dalších potřeb správy domu sestavuje Plán hospodaření a správy domu a sestavuje rozpočet, který předkládá shromáždění ke schválení. Výše měsíční zálohy se vlastníkům vypočte jako násobek ceny za *jeden podíl* a velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (výsledek se zaokrouhlí na celé koruny; *jednotka podílu 1/20584* odpovídá 0,1 m² podlahové plochy)
- 2) Členové společenství jsou povinni platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Výše měsíční zálohy se stanoví dle pravidel, které společenství na účtovací období předem

schválilo a to dle charakteru služby, počtu osob a s ohledem na spotřeby minulých let (voda, topení), případně dle velikosti spoluvlastnického podílu (elektřina) nebo počtu odběrných míst či zařízení (TV, měřidla vody a tepla). Vždy ale tak, aby byly pokryty předpokládané budoucí náklady. Je-li pro to vážný důvod, může i během roku dojít po dohodě k úpravě výše záloh tak, aby nedocházelo k neúměrným nedoplatkům či přeplatkům.

- 3) Platby dle odstavce 1) a 2) nezavazují členy společenství povinnosti uhradit náklady vynaložené společenstvím, zejména v případě vzniku mimořádné situace (např. havárie), kdy na účtu společenství nebude dostatek finančních prostředků. Výbor předepíše členům řádně zdůvodněný mimořádný příspěvek, který bude dodatečně projednán a schválen na nejbližším shromáždění. V případě plánované rekonstrukce či modernizace domu rozhodne shromáždění předem o dalším způsobu financování (např. úvěr, mimořádný příspěvek nebo půjčka od členů společenství).
- 4) Výši měsíčních plateb uvedených v odst. 1) a 2) a datum jejich splatnosti sděluje členům výbor písemně (dále „předpis plateb“). Pokud nedojde ke změně, platí vydaný předpis plateb i v dalším zúčtovacím období.
- 5) Platby dle odst. 1) a 2) hradí členové společenství zpravidla jednou souhrnnou částkou na bankovní účet společenství (číslo účtu a var. symbol jsou uvedeny v předpisu plateb). V případě neúplné platby jsou započteny nejprve příspěvky (na správu a další splátky) a zbývající část pak jako záloha na služby. Pokud nastane neodůvodněné prodlení v platbě o více než 10 dní po splatnosti, je výbor oprávněn vymáhat na dlužníkovi plnění, včetně úroků z prodlení a dalších sankcí plynoucích z obecně závazných právních předpisů, jakož i úhradu veškerých nákladů s tím spojených.
- 6) Přehled o použití finančních prostředků uvedených v odst. 1) v uplynulém zúčtovacím období uvede výbor ve zprávě o hospodaření a správě domu, kterou předkládá shromáždění společně s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Pokud shromáždění nerozhodne jinak, je nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků účetně převeden do následujícího zúčtovacího období a tvoří tak dlouhodobou zálohu na předpokládané výdaje příštích let. Při prodeji jednotky se tyto prostředky nevrací.
- 7) Vyúčtování záloh uvedených v odst. 2) a jejich rozúčtování dle pravidel, které společenství na zúčtovací období předem schválilo a předání členům společenství v písemné podobě zajistí výbor nejpozději do konce 4. kalendářního měsíce po uplynutí zúčtovacího období. Nedoplatky nebo přeplatky vyplývající z vyúčtování jsou splatné nejpozději do konce 7. kalendářního měsíce po uplynutí zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

čl. XIV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu, na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci předmětu činnosti společenství.
- 2) Výbor vydá pro potřeby členů společenství vnitřní směrnici, ve které budou dle obecně závazných právních předpisů a usnesení shromáždění podrobněji rozvedeny zásady vedení účetnictví, tvorby rozpočtu, rozsah poskytovaných služeb, stanovení plateb a způsob jejich rozúčtování a vypořádání.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva či jiné majetkové hodnoty, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění.

- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné a důsledné plnění těchto úkolů odpovídá výbor.
- 5) Členové společenství jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Část šestá

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

čl. XV.

- 1) Společnými částmi dle „Prohlášení vlastníka“ jsou:
 - a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí, balkony,
 - b) hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce,
 - c) střešní konstrukce včetně střešní krytiny, vnitřní svody a klempířské prvky,
 - d) vstupy do budovy, schodiště, chodby, místnosti pro sušení prádla a uložení kol, místnost kde je umístěna domovní předávací stanice (technologie DPS však není součástí domu a je ve vlastnictví třetí osoby), místnosti se sklepními kójemi, vše včetně dveří zajišťujících přímý přístup do společných prostor a oken ve společných místnostech,
 - e) výtah - kompletní výtahový systém včetně výtahové kabiny, výtahové šachty a výtahové strojovny,
 - f) elektroinstalace - domovní el. přípojka, veškeré elektroinstalační rozvody až k bytovým jističům včetně hlavní domovní pojistkové skříně,
 - g) plyn - domovní přípojka, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k bytovým plynoměry včetně hlavního domovního uzávěru plynu,
 - h) studená voda - domovní přípojka, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k uzavíracím bytovým ventilům, včetně hlavního domovního uzávěru vody,
 - i) TUV - přípojka od domovní předávací stanice umístěné v budově, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k uzavíracím bytovým ventilům včetně hlavního domovního uzávěru TUV,
 - j) topení - přípojka od domovní předávací stanice umístěné v budově, kompletní ležaté rozvody a stoupací potrubí až k zaústění do odbočného vedení topení včetně hlavního domovního uzávěru topení,
 - k) kanalizace – domovní přípojka, kompletní ležaté a svislé rozvody až k zaústění do odbočného vedení k jednotkám,
 - l) zvonek - komplet bez aparatury v bytě,
 - m)bleskosvod.
- 2) Volně přístupné společné části domu mohou užívat všechny osoby bydlící v domě (včetně návštěv). **Uzamčené společné části domu jsou přístupné všem vlastníkům (nájemníkům) s použitím univerzálního klíče, který jim společenství předalo.** Do sklepních kójí a na balkony však mají výhradní přístup pouze vlastníci jednotek (nájemníci). Vzhledem k povaze (přístupnost většiny prostorů) nemůže nést společenství zodpovědnost **za případné škody způsobené krádeží věcí zde uložených, není to předmětem pojištění domu.**
- 3) Do společných částí, které jsou vyhrazeny pro technická zařízení domu a ve kterých by mohlo dojít k ohrožení osob či poškození zařízení (strojovna výtahu, DPS, střecha, rozvodné skříně, hlavní uzávěry apod.), je přístup osob omezen. Jejich zpřístupnění dle

- potřeby zajišťuje výbor. V případě uzavření a znovuotevření domovních uzávěrů vody, plynu a elektřiny musí oprávněná osoba zajistit oznámení všem, kterých se to týká (zveřejněním nebo osobně).
- 4) Únikové trasy určené havarijním řádem (chodby, schodiště) musí zůstat trvale průchozí, v těchto částech nesmí být umístovány jakékoliv předměty.
 - 5) Všechny osoby, které se ve společných částech domu pohybují, jsou povinny dle obecně závazných právních předpisů dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví a majetku a předcházet škodám.
 - 6) V případě škody (úrazu) v společných částech domu toto neprodleně ohlásit výboru (zadokumentovat) a podle okolností se podílet na jejím odstranění (na některé škody se vztahuje pojištění domu a domácnosti).
 - 7) Výtah smí bez doprovodu obsluhovat jen osoba starší 10 let, a to zejména z důvodu zajištění bezpečnosti a schopnosti přivolat si pomoci v případě uvíznutí (obsluha a způsob přivolání pomoci jsou popsány uvnitř kabiny výtahu). V případě požáru v domě nesmí být výtah použit k evakuaci osob.
 - 8) Ukládat jízdní kola ve vyhrazeném prostoru (kolárna) lze za těchto podmínek:
 - a) pojízdná kola budou uložena ve stojanech (označených jménem nebo čís. jednotky),
 - b) uživatelé zajistí v jejich okolí pořádek, kola nebudou opírána o zeď,
 - c) kola nesplňující uvedené podmínky budou z prostoru po upozornění odstraněna.
 - 9) Při užívání balkónů je třeba dbát zvýšené opatrnosti (zajistit předměty proti pádu). Z balkónů i oken neodhazovat žádné předměty, nedopalky, nevymetat prach (hrozí znečištění či poškození sousedních balkónů a fasády domu). V zimním období při větším množství sněhu a tvorbě námrazy (rampouchů) zejména na stříškách a zábradlích, tyto včas a opatrně odstraňovat, aby nedošlo ke zranění osob.
 - 10) Úklid společných částí se řídí pravidly schválenými společenstvím. V případě běžného úklidu svépomocí si vlastníci v odpovídajících patrech dohodnou rozdělovník a rozsah. Pro vstupní části domu a místnosti v přízemí zpracuje rozdělovník a rozsah úklidu výbor. Vlastníci odpovídající za úklid dle rozdělovníku mají k dispozici úklidovou místnost a odpovídající prostředky. Nesplní-li některý z vlastníků dohodu o úklidu a nezajistí za sebe náhradu, zajistí provedení úklidu výbor. Dotyčnému vlastníkovi bude účtována úhrada nákladů za zajištění této mimořádné služby. Generální úklid je plánován a hrazen v rámci správy domu.
 - 11) Ve všech společných částech domu je zakázáno:
 - a) kouřit, užívat otevřený oheň, pyrotechnické a jinak nebezpečné věci a zejména ve sklepních kójiích ukládat v nadměrném množství hořlaviny a jinak nebezpečné látky,
 - b) ponechávat bezdůvodně otevřená okna, dveře a rozsvícená světla, pokud se v daném prostoru nikdo nenachází,
 - c) způsobovat nadměrný hluk zejména v době nočního klidu,
 - d) ponechat (bez dozoru) volně pobíhající zvířata,
 - e) jízdní kola ukládat mimo vyhrazená stání a opírat o zeď,
 - f) odkládat nepotřebné věci a materiál, s výjimkou stěhování a rekonstrukce bytu, kdy se jedná o uložení na dobu nezbytně nutnou. Tyto věci však nesmí bránit v průchodu a ohrožovat osoby, musí být označeny jménem nebo číslem bytu a na jakou dobu zde budou uloženy. Věci neoznačené budou považovány za odpad a nebude-li majitel znám, budou po předchozí výzvě (na náklady společenství) odstraněny,
 - g) neodborně zasahovat do konstrukcí a technických sítí domu a instalovat zařízení pevně spojená s budovou bez vědomí výboru (antény, rozvodné skříně apod.).

Část sedmá

Závěrečná ustanovení

XVI.

Zánik společenství

- 1) Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v obecně závazných právních předpisech

XVII.

Ostatní

- 1) Ve věcech v těchto stanovách neupravených platí právní úprava dle obecně závazných právních předpisů.
- 2) Tyto změny stanov (v úplném znění) byly schváleny na shromáždění konaném v Táboře dne.....