

NOTÁŘKA

Mgr. Svatava Trčková

Nový Jičín • Štefánikova 2086/12 • PSČ 741 01 • ID DS x6ah3ve
mob. 602 948 238 • tel. 556 730 460 • e-mail: trckova@notarnovyjicin.cz

Níže uvedený návrh stanov, odpovídá právním předpisům platným od 1.1.2014, v nejbližší době se však očekává změna právních předpisů. S ohledem na možnost odchýlné úpravy v řadě ustanovení, je vhodné stanovy upravit podle potřeb konkrétního společenství vlastníků. Je nepochybné, že jinak funguje společenství vlastníků, které má pět členů, jinak společenství vlastníků se sto členy. V některých případech však s ohledem na novou právní úpravu a absenci soudní judikatury nelze jednoznačně určit, zda je ve stanovách připuštěna odchýlná úprava od zákona, nebo je vyloučena. Z tohoto důvodu je návrh stanov vypracován s ohledem na právní jistotu podle zákonné úpravy a je vhodné případné návrhy na změny stanov předem konzultovat. Návrh stanov obsahuje citaci zákonných ustanovení, která je vhodná s ohledem na „nezažitost“ právní úpravy mezi občany.

Zvýrazněné části stanov lze rovněž upravit odchýlně od zákona, dle možností stanovené zákonem s ohledem na požadavek společenství vlastníků.

Praktické otázky, které jsou v každém domě jinak dohodnuty (úklid společných prostor firmou, vytápění, výtah- včetně možné úpravy nehrazení nákladů na provoz výtahu byty umístěných v přízemí), je možno ve stanovách konkrétně upravit.

STANOVY

Společenství vlastníků Spálov 290

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 290 v části obce Spálov, postaveného na pozemku parc.č.st. 470, v katastrálním území Spálov, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 578, pro obec a katastrální území Spálov a za účelem správy shora uvedeného pozemku.-----

(3) V bytovém domě jsou bytové jednotky vymezeny (typ jednotky) podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. (2) tohoto článku stanov--

(4) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.-----

(5) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----

(6) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.-----

(7) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.-----

Čl. II

Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků Spálov 290**,-----

(2) Sídlem je: **Spálov č.p. 290, PSČ 74237**,-----

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ÚČEL SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku. 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) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými 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 nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,-----
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,-----
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku. -----
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.-----

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména-----

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,-----
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,-----
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,-----
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,-----
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.-----

Čl. VI
Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno 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 společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.-----

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

Čl. VII
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 o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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) cena za služby poskytované správcem,-----
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
- e) 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, -----
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
- g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. (1) stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,-----

- h) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. -----
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. -----
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká -----
- a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, -----
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. -----

Čl. IX. Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:-----
- jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu, jedná-li se o člena fyzickou osobu, -----
 - název nebo obchodní firma, IČ, adresa sídla, jedná-li se o člena právnickou osobu, -----
 - doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu/sídla, -----
 - telefonní číslo, na kterém je běžně k zastizení, které je povinen sdělit v souladu s článkem X. odst. (3) písmeno i) těchto stanov.-----
 - společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů, -----
 - váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. -----
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2) stanov. -----
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků,

zapiše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.-----

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany. -----

(5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný. -----

Čl. X

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo --

a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, -----

b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, -----

c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----

d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období, splatnost případných nedoplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období.-----

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,-----

g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodáří a jak dům nebo pozemek spravuje,-----

h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.-----

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. (1) stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění, případně bude stanoveno interním předpisem společenství vlastníků.-----

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost -----

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, -----

b) 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, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,-----

c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----

d) hradit stanovené zálohy na úhradu za 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) udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,-----

g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, -----

h) oznámit předsedovi společenství vlastníků provádění stavebních a podobných úprav, změn, přestavby, či změnu konstrukce nebo charakteru jednotky apod. (dále jen úpravy), v případě, že je k těmto úpravám právními předpisy vyžadován souhlas nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.-----

i) sdělit předsedovi společenství vlastníků své telefonní číslo, na kterém je běžně k zastižení, a další údaje vyžadované těmito stanovami. -----

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.-----

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.-----

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní do jednotky přístup osobě odpovědné za správu domu, nebo osobě jí pověřené, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.-----

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

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. (7) stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy, a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.-----

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků 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 doručovací adresu této osoby.-----

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.-----

(12) Na návrh společenství vlastníků 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.-----

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. -----

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.-----

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká -----

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----

b) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby, -----

c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, -----

e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. -----

(2) Společné členství ve společenství vlastníků 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 předsedovi společenství vlastníků. -----

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----
a) shromáždění, -----
b) předseda společenství vlastníků. -----

Čl. XIV Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. 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. -----

(2) Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. V případě že předseda společenství vlastníků zemře, nebo ze zdravotních důvodů není schopen shromáždění svolat, je shromáždění oprávněna svolat osoba pověřená ke svolání na základě dohody vlastníků jednotek, kteří mají více než polovinu hlasů.-----

(3) Shromáždění se **svolává** **pozvánkou v písemné nebo elektronické podobě**. Pozvánka v písemné podobě se zasílá všem členům společenství vlastníků (společnému zástupci dle článku XI. odst. 2 stanov) na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka v písemné podobě může být členu společenství vlastníků rovněž předána osobně oproti podpisu, den předání se tak považuje za den zaslání. Pokud člen společenství vlastníků písemně požádá o zasílání pozvánky v elektronické podobě, zasílá se mu pozvánka na jím sdělenou mailovou adresu, v písemné podobě se poté již nezasílá. V případě spoluvlastnictví jednotky (společné jmění manželů) bude pozvánka zaslána pouze společnému zástupci dle článku XI. odst. (2) a (3) těchto stanov. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně **patnácti** dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se ho účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně

vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. (2) věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.-----

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby jej zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.-----

(6) 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 předsedy společenství vlastníků a rozhodování o výši jeho odměny, ---
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, 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 jednotky, -----
 3. o změně podlahové plochy jednotky, -----
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 5. o změně podílu na společných částech, -----
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 7. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. (10) stanov, -----
- 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 v čl. XVI odst. (10) stanov, -----
 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. -----

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

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. (2) věta druhá zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Zasedání vede předseda společenství vlastníků, pokud zasedání nesvolal předseda společenství vlastníků, zajistí osoba, která zasedání zahájila volbu předsedajícího zasedání a zapisovatele (dále předsedající). Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. -----

9) Předseda společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:-----

- a) kdo zasedání svolal a jak,-----
- b) kdy se konalo,-----
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,-----
- d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,-----
- e) plné znění přijatých usnesení,-----
- f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,-----
- g) kdy byl zápis vyhotoven. -----

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. (2) stanov, toto právo lze vykonat v místě po předešlé dohodě s předsedou společenství vlastníků. -----

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

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

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. -----
- (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 k vyjádření činí patnáct dní od doručení návrhu. -----
- (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) Předseda společenství vlastníků 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. XVI

Předseda společenství vlastníků

- (1) Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Předsedou společenství vlastníků může být fyzická **nebo právnická osoba**. Statutární orgán má jednoho člena. Předseda společenství vlastníků řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-----
- (2) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.-----
- (3) Funkční období předsedy společenství vlastníků činí **pět** let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně. -----
První předseda společenství vlastníků je určen ve stanovách při založení společenství vlastníků.-----
- (4) Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji jako předsedu společenství vlastníků zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního

orgánu.-----

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.-----

(6) Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně. -----

(7) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci. -----

(8) Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména -----

a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků podle 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) rozhoduje o pojištění domu,-----

c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,-----

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

e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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, ---

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

g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, -----

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

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

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

(9) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména -----

a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků, -----

d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,-----

e) v případě změny prohlášení dle ust. § 1166 obč. zák., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.---

(10) V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:-----

a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých); -----

b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.-----

c) o každém právním jednání, (s výjimkou právních jednání uvedených v článku XVI. odst. 10 písmeno a) a b) těchto stanov) na základě kterého bude společenství vlastníků zavázáno poskytnout plnění (dluh - závazek společenství vlastníků) do 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).-----

(11) Funkce předsedy společenství vlastníků končí -----

a) uplynutím funkčního období,-----

b) odvoláním z funkce, -----

c) odstoupením z funkce, -----

d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,-----

e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami. -----

12) Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení, pokud shromáždění neschválí jiný den zániku funkce. Pokud předseda společenství vlastníků odstoupí ze své funkce je povinen ještě před doručením svého odstoupení svolat zasedání shromáždění a jako bod programu shromáždění určit seznámení s odstoupením předsedy společenství vlastníků, schválení dne zániku funkce předsedy společenství vlastníků a volbu předsedy společenství vlastníků. -----

(13) Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 488 obč.zák. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků nebo společnost zajišťující správu domu a pozemku na základě smlouvy.-----

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.-----

Čl. XVIII

Řád pro užívání společných částí a s tím související užívání jednotek

(1) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních jednotek. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vřívky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.--

(2) Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než třicet dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.-----

(3) Vlastník každé jednotky má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor. Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují členové společenství vlastníků.-----

(4) Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud vlastník jednotky přesto takto klíče nezíská, nebo je nemá k dispozici z jiného závažného důvodu, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče předsedu společenství vlastníků. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.-----

(5) Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u předsedy společenství vlastníků.-----

(6) V zajišťování běžného úklidu společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu a v obsluze společného topení se vlastníci jednotek střídají v týdenních intervalech dle vyvěšeného rozpisu, nejsou-li tyto služby zajišťovány třetími osobami. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.-----

Čl. XIX

Technický provoz domu

(1) Z obecně závazných právních předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav bytového domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.-----

(2) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:-----

- uvnitř jednotky:-----
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;-----
 - b) používat spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;-----
 - c) pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;-----
 - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny).-----
- ve společných prostorách domu:-----
 - a) dodržovat pravidla protipožární ochrany;-----
 - b) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;-----
 - c) udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty volné; v těchto prostorách platí zákaz ukládání nadměrných předmětů, které by bránily volnému průchodu,-----
 - d) kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;-----
 - e) udržovat v domě pořádek a čistotu;-----
 - f) sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.-----

(3) Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány předsedou společenství vlastníků nebo pověřeným správcem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.-----

Čl. XX

Bezpečnost a pořádek

(1) V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:-----

- a) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem, který jim zapůjčí předseda společenství vlastníků nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.-----
- b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.-----
- c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.-----

(2) Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých jednotek musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.-----

(3) Chodby před jednotlivými jednotkami ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.-----

(4) V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.-----

(5) Při zjištění úniku plynu je nutno:-----

a) ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);-----

b) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;-----

c) uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v jednotce nebo na stoupačce);-----

d) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);-----

e) nekouřit;-----

f) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;-----

g) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;-----

h) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;-----

i) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).-----

(6) Popelnice jsou umístěny u domu. Poplatky za svoz odpadu hradí vlastníci jednotek městu (obci) sami. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.-----

(7) Zatravněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat. Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.---

(8) Chov a držení psů v jednotkách (bytech a nebytových prostorech) podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám města (obce), kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.-----

(9) Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).-----

(10) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeúčtovány tomuto vlastníkovi jednotky.-----

(11) Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit.-----

ČÁST ŠESTÁ
PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ,
PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB
URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XXI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména-----

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,-----
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,-----
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXIII stanov, 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,-----
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,-----
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a-----
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.-----

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; 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.

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.-----

(4) Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20.12. (slovy: dvacátého prosince) roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. Nebude-li rozpočet schválen před prvním lednem příslušného rozpočtového roku, bude se vycházet a peněžní prostředky budou čerpány podle rozpočtu z předcházejícího roku.-----

Nebo

Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění a to nejpozději do konce 5. (slovy: pátého), měsíce kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Nebude-li rozpočet schválen před počátkem navrženého období, bude se vycházet a peněžní prostředky budou čerpány podle rozpočtu z předcházejícího období.----

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo

stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.-----

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.-----

Čl. XXII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.-----

(2) Nerozhodne-li shromáždění jinak (pokud toto jiné rozhodnutí shromáždění bude připuštěno právními předpisy) na každou jednotku stejně se rozvrhnou:-----

- a) náklady na odměňování předsedy společenství vlastníků, -----
- b) náklady na vedení účetnictví,-----
- c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,-----
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,-----
- e) 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,-----
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,-----
- g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,-----
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.--

(3) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozvrhnou se ostatní náklady na správu domu a pozemku podle podílu na společných částech (např. náklady na správu domu a pozemku uvedené v článku IV stanov, náklady na pojištění domu a pozemku).-----

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.-----

Čl. XXIII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak upravují zvláštní právní předpisy. -----

(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.----

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.-----

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.-----

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:-----

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody, -----

b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,-----

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,-----

d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----

e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,-----

f) **provoz výtahu**, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.-----

(6) V souladu s čl. X odst. (1) písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období, splatnost případných nedoplatek je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období.-----

ČÁST SEDMÁ URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. XXIV.

Prvním předsedou společenství vlastníků se určuje:-----

- **??pan, narozený, bydliště shodné s adresou místa trvalého pobytu:, PSC,-----**

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Shromáždění společenství vlastníků může v případě potřeby rozhodnout o schválení a vydání interních předpisů nebo směrnic podle svých potřeb nebo požadavků členů. Interní předpisy a směrnice nesmí být v rozporu s právními předpisy a s těmito stanovami. Každý člen společenství vlastníků je povinen dodržovat tyto stanovy, interní předpisy a směrnice. Člen společenství vlastníků je také povinen zajistit a odpovídá za dodržování těchto stanov, interních předpisů a směrnic všemi osobami, kterým člen společenství vlastníků umožnil užívání jednotky, a to z jakéhokoliv důvodu (nájemci, členové domácnosti, návštěvy). Nový

člen je povinen se seznámit se stanovami, interními předpisy a směrnicemi. Úplné znění stanov, interní předpisy a směrnice jsou k dispozici u předsedy společenství vlastníků.-----

(2) **Toto znění stanov** bylo schváleno **dne**-----

(3) Každé z ustanovení těchto stanov je oddělitelné od ostatních ustanovení stanov a samostatné. Pokud jakékoli ustanovení těchto stanov je nebo se kdykoli stane v jakémkoli rozsahu a za jakýchkoli okolností neplatným, neúčinným nebo sporným z jakéhokoli důvodu, má se za to, že dané ustanovení není součástí těchto stanov, avšak platnost, účinnost a jednoznačnost zbývajících částí těchto stanov tím není nijak dotčena ani omezena. Vyjadřuje se tímto vůle a úmysl, aby každé ustanovení těchto stanov bylo a zůstalo platné a vykonatelné v plném rozsahu přípustném podle zákona, v ostatních případech aby se použilo ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu. -----

(4) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.-----

Výhrada

Návrh stanov je vypracován s výhradou, že úprava odlišná od zákona je upravena podle právního názoru jejich autora a není tudíž možné vyloučit, že příslušný soud, který bude o záležitosti upravené v těchto stanovách rozhodovat, se přikloní k odlišnému názoru.

Formulace uvedená ve stanovách: „Nerozhodne-li shromáždění jinak...” je do stanov zakomponována z důvodu možnosti rozhodnout o změně bez nutnosti měnit stanovy. Nelze však vyloučit, že v případě, že shromáždění rozhodne o příspěvcích na správu domu a o způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, nebo o příspěvcích na úhradu cen služeb a o způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek odlišně od pravidel určených stanovami, přikloní se soud k názoru, že je potřeba změnit stanovy společenství vlastníků.

Tento návrh stanov byl vypracován v souvislosti s žádostí o vyhotovení notářského zápisu o obsahu rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků. Tento návrh stanov je oprávněn používat pouze v této souvislosti žadatel a členové společenství vlastníků. Nelze tento návrh stanov poskytovat jako vzor třetím osobám, došlo by tím k porušení autorských práv.

V Novém Jičíně dne 5.4.2020

Mgr. Svatava Trčková
notářka