

Stanovy Společenství vlastníků Na Stezce 489, Praha 10

Čl. 1.

Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků Na Stezce 489, Praha 10.
2. Sídlo společenství vlastníků: Na Stezce 489, 100 00 Praha 10.
3. Společenství vlastníků Na Stezce 489, Praha 10, se sídlem Na Stezce 489, 100 00 Praha 10, IČ: 75152321, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze spisová značka S 9506 (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., a to ve vztahu k domu č.p. 489, stojícím na pozemku parc.č. st. 706/1, vše zapsáno v katastrálním území Strašnice.

Čl. 2.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto stanovy jsou přizpůsobené zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, (dále jen „**ObčZ**“), v souladu s požadavky ust. § 3041 a § 3028 ObčZ a ostatním souvisejícím platným a účinným právním normám.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Statutární orgán společenství vlastníků vede evidenci členů společenství vlastníků (dále jen „**Seznam členů**“). Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše statutární orgán do Seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V Seznamu členů musí být u každého člena společenství vlastníků uvedena vedle jména, příjmení, narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Vlastník je pro účely doručování a komunikace oprávněn sdělit společenství vlastníků svou elektronickou adresu, jejíž případnou změnu je povinen písemně oznámit. Při změně vlastnictví bude dosavadní vlastník jednotky ze Seznamu členů vyškrtnut.
4. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství vlastníků písemnosti určené členům společenství vlastníků buď elektronicky na adresu uvedenou v Seznamu členů, nebo jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v Seznamu členů; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, a má-li člen společenství vlastníků v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.

Čl. 3.

Předmět činnosti společenství vlastníků

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku, 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. 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. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména ty uvedené v ust. § 7 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (dále jen „**Nařízení**“). Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména ty uvedené v ust. § 8 Nařízení. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména činností vymezených v ust. § 10 Nařízení a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 4. Pravidla správy domu a pozemku

1. Společenství vlastníků, jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku, je oprávněno, určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správce“).
2. Pro účely správy je výbor oprávněn sjednat smlouvy týkající se zejména zajištění činností spojených se správou, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují přímo od dodavatele, pojištění domu, zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá výbor oprávnění je provozovat. Výbor současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé strany.
3. Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
5. Správce pro společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto činnosti:
 - a) jednání ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, statutárních orgánů společenství vlastníků, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) navrhuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zajistí jejich vyúčtování,
 - c) provádí úhrady za dodávky a služby,
 - d) vede účetnictví společenství vlastníků, sestavuje účetní závěrku a předkládá ji shromáždění vlastníků ke schválení,
 - e) podává přiznání k daním,
 - f) vede evidenci členství,
 - g) v součinnosti se statutárním orgánem společenství vlastníků činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - h) předloží jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení statutárním orgánem společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - i) jednou ročně předloží shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - j) před ukončením své činnosti podá shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti a předá výboru společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - k) případné další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků.

Čl. 5. Pravidla užívání společných částí domu

1. Společné části domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory musí zůstat volné a průchozí. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě. K požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům medií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn přístup.
2. Odloženou věc, která brání průchodnosti, je její vlastník povinen na pokyn výboru nebo správce ve lhůtě jimi stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství vlastníků na účet vlastníka věci, když jej na tuto možnost upozornilo.
3. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem výboru a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

Čl. 6. Všeobecná ustanovení

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění.
2. Statutárním orgánem je výbor.
3. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně.
4. Funkční období členů volených orgánů činí pět let, a tito mohou být voleni opětovně.
5. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.
6. Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jeho člen může být ze své funkce odvolán, může rovněž ze své funkce odstoupit.
7. Člen společenství vlastníků může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
8. Členové volených orgánů mají nárok na odměnu za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění vlastníků.

Čl. 7. Shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku ve výši 100.000,- Kč,

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 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,

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.

2. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění společenství vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánu společenství vlastníků nepřísluší.
3. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
4. 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.
5. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán společenství vlastníků. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Jimi zvolený člen poté řídí zasedání.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, odeslanou prostřednictvím držitele poštovní licence alespoň 15 dnů před termínem konání shromáždění. Pozvánka na shromáždění musí obsahovat pořadí zasedání a musí k ní být připojeny podklady týkající se pořadí zasedání nebo sdělení, kde se s nimi mohou vlastníci seznámit. Pozvánka se zasílá na adresu vlastníků jednotek uvedenou v Seznamu členů. Zasílání pozvánky na shromáždění dle čl. 2, odst. 3 – 4 stanov, může být nahrazeno zasíláním elektronickou poštou na e-mailovou adresu vlastníka jednotky, pokud je uvedena v Seznamu členů, a to alespoň 15 dnů před konáním zasedání. Pozvánka bude vyvěšena též na nástěnce ve vstupní prostoře domu.
7. Přítomní vlastníci jednotek se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje jejich jméno a bydliště, popřípadě jejich zástupce a počet hlasů, s nimiž disponují. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem svolatel.
8. Zasedání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor. Předsedající zasedání shromáždění zahájí a ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Zasedání probíhá podle pořadí uvedeného v pozvánce na shromáždění, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
9. Vlastník jednotky může k účasti na shromáždění zmocnit jinou fyzickou nebo právnickou osobu. V plné moci musí být uvedeno, zda zmocnění platí pro účast i pro hlasování a zda je vystavena jen pro konkrétní shromáždění nebo je zmocnění platné až do jeho odvolání. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a přísluší jim nedělitelný hlas ve vyšší velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného

zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

12. Hlasuje se veřejně. Nejprve se hlasuje o původně předloženém návrhu dle pořadu jednání. Není-li tento návrh přijat, hlasuje se postupně o jednotlivých protinávrzích v pořadí, v jakém byly podány. Pokud je některý z návrhů přijat potřebnou většinou hlasů, o dalších návrzích se nehlasuje.
13. K přijetí usnesení o **volbě a odvolání člena voleného orgánu, o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky, přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů**, je zapotřebí **tří čtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků**.
14. K přijetí usnesení o **změně stanov, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí tří čtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků**.
15. **K přijetí usnesení o změně velikosti podílu** na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o **změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku** jinak než v důsledku změny podílů na společných částech **se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek**.
16. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) účast na shromáždění bude vyjádřena procentním součtem,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování budou uvedeny nejen v procentuálních součtech, ale budou uvedena čísla jednotek, z nichž bude zřejmé, kteří členové společenství hlasovali pro návrh a proti návrhu,
 - f) námitky členů společenství vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - g) datum pořízení zápisu.
17. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od konání shromáždění. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu ze zasedání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listiny a plné moci. Zápis spolu s pozvánkou, listinou přítomných (včetně přiložených plných mocí) se archivuje po celou dobu trvání společenství vlastníků v jeho sídle nebo jiném, k tomu vhodném prostoru.
18. Výbor zajistí informování o dění ve společenství vlastníků tím, že budou publikovány na internetových stránkách společenství vlastníků, archivovány v archivu SVJ.
19. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. 8.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhne v listinné písemné nebo elektronické formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech mimo zasedání a tento návrh rozešle na adresy nebo elektronické adresy uvedené v Seznamu členů.
2. Předložený návrh musí obsahovat návrh usnesení; podklady potřebné pro jeho posouzení musí obdržet všichni vlastníci jednotek v listinné písemné nebo elektronické formě. Včetně stanovení lhůty, ve které se mají k němu vyjádřit. Tato lhůta činí nejméně 20 pracovních dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Při elektronickém hlasování bude stanovisko vlastníka jednotky přiloženo k zápisu. Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve stanovené lhůtě statutárnímu orgánu své stanovisko k návrhu usnesení, platí, že se zdržel hlasování.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné listinné nebo elektronické formě výsledek hlasování. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý jeho obsah. Výsledky hlasování budou zveřejněny stejným způsobem, jak je uvedeno ve čl. 7, odst. 17) stanov.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 9. Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Výbor má tři členy a při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor je funkční i v období, kdy není plně obsazen. V případě, že počet členů bude menší než dva, je výbor povinen neprodleně svolat shromáždění za účelem doplnění členů výboru.
2. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství vlastníků, pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění, nebo pokud mu rozhodování neumožňuje zákon.
5. Výbor se schází podle potřeby. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo místopředseda. Podnět ke svolání schůze výboru může podat kterýkoliv člen výboru.
6. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů členů výboru.
7. Nedojde-li mezi členy výboru ke shodě na některém z projednávaných bodů, může být z jednání pořízen zápis, v němž je zdůvodněn nesouhlas člena výboru s předmětným bodem jednání. Zápis musí podepsat všichni přítomní členové výboru.
8. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství vlastníků, sestavení účetní uzávěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním,
 - g) sjednává a uzavírá dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dílo, smlouvy o dodávce služeb, schvaluje úhradu za provedené dodávky, kontroluje jejich kvalitu a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - f) eviduje písemnosti např. zápisy ze shromáždění, usnesení, smlouvy, apod.,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
9. V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000 Kč.
10. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

Čl. 10. Vznik členství, evidence členů společenství vlastníků

1. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, se stávají členy společenství vlastníků dnem jeho vzniku. Členy společenství vlastníků se stávají dále fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě. Členství ve společenství vlastníků vzniká také převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
2. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Čl. 11. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva určená v obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků.
2. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Před zahájením stavebních úprav musí vlastník jednotky písemně a s dostatečným předstihem o svém záměru informovat statutární orgán společenství vlastníků a seznámit jej s rozsahem plánovaných úprav.
3. Vlastník jednotky udržuje 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.
4. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost 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.
5. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí tuto skutečnost písemně statutárnímu orgánu 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.
6. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu a /nebo správci změny v počtu osob, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiným osobám; v takovém případě oznámí počet i jména těchto osob a telefonní a emailové spojení.
7. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) a má právo na jejich včasné vyúčtování.
8. Vlastník jednotky hradí příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu ve výši, jak o ní rozhodlo shromáždění vlastníků.
9. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní členu statutárního orgánu společenství vlastníků nebo zástupci správce přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Výzvu k umožnění přístupu do jednotky doručí statutární orgán nebo správce vlastníku jednotky nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
10. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků.
11. 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 k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem společenství vlastníků nebo správcem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
12. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.

Čl. 12.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

1. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
2. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení statutárního orgánu nebo správce, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. 13.

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníků vlastníkem.
2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem přechodu vlastnických práv k jednotce poté, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků písemně oznámit statutárnímu orgánu a správci, do 30 dnů.

Čl. 14.

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Statutární orgán společenství vlastníků odpovídá za peněžní prostředky vlastníků jednotek, které hradí členové společenství vlastníků zejména na náklady spojené se správou domu a pozemku.
2. Společenství vlastníků vede účetnictví podle zákona o účetnictví.
3. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků bude převáděn do dlouhodobé zálohy na opravy. V případě rozhodnutí shromáždění může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle obecně závazných právních předpisů.

Čl. 15.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
2. Rozpočet sestavuje statutární orgán na účetní období, kterým je kalendářní rok.
3. Rozpočet se sestavuje v zásadě jako vyrovnaný z hlediska příjmů a výdajů.
4. Výdaji společenství vlastníků jednotek jsou zejména náklady na správu domu a pozemku, odměny osoby, která dům spravuje, odměny za výkon funkcí v orgánech společenství vlastníků, náklady na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti vymezené nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

Čl. 16.

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

1. Pro účely financování nákladů **na správu domu a pozemku** platí členové společenství vlastníků měsíční příspěvky, a to:
 - a) stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků, na odměny voleným orgánům společenství vlastníků a správci,
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
2. O výši příspěvku nákladů na správu domu a pozemku rozhoduje společenství vlastníků. Toto rozhodnutí je v působnosti shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku v rámci dlouhodobé zálohy na opravy.
5. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří účetně oddělený **dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha, tj. fond oprav**. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O výši měsíčního příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
6. Společenství vlastníků zajišťuje pro dům tyto **služby**: 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, a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje společenství vlastníků. To se nevztahuje na služby, které si vlastník jednotky jako příjemce služeb zajišťuje bez účasti společenství vlastníků jako poskytovatele služeb ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb.
7. Náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně, ve formě zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku a dlouhodobé zálohy (fond oprav) vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na další zúčtovací období se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů a DPH pro daný kalendářní rok.
8. Výbor je oprávněn změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná výše měsíční zálohy může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
9. Způsob stanovení záloh je uveden v odstavci 10. tohoto článku. Způsob rozúčtování nákladů je uveden v odstavci 11. tohoto článku. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období, na základě rozhodnutí shromáždění.

10. Metodika stanovení měsíčních záloh na jednotlivé položky nákladů správy domu a pozemku a položek záloh na náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

Zásady pro stanovení výše měsíčních příspěvků na správu domu a na zálohové služby			
č.	položka	způsob stanovení	upřesnění/použití položky
1	Dlouhodobé zálohy na opravy	dle spoluvlastnického podílu	Veškeré opravy a údržba společných prostor a společného vybavení domu, včetně rekonstrukcí a modernizací, revize technického vybavení domu
Správa domu			
2	Správa domu	dle počtu jednotek	Správa domu, vedení účetnictví, mzdová agenda, bytová evidence, poplatky za externí rozúčtování tepla, teplé a studené vody, odměny členům výboru vč. zákonných odvodů, vybavení a chod kanceláře, náklady na shromáždění, právní náklady, bankovní poplatky, poštovné apod
3	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	pojištění nemovitosti a odpovědnosti
Zálohové služby spojené s užíváním bytové/nebytové jednotky			
4	Teplo - topení	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)	
5	TV (teplá voda)- ohřev	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.).	
6	TV - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV	
7	SV (studená voda)- vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV	
8	Provoz výtahu	dle počtu osob	pravidelný servis a běžné drobné opravy, el.energie výtahu
9	Odvoz odpadu	dle počtu osob	
10	El. energie - spol. prostory	dle počtu osob	mimo el. energii výtahů
11	Úklid společných prostor	dle počtu osob	

11. Metodika rozúčtování záloh na jednotlivé náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

Zásady pro rozúčtování nákladů služby poskytované s užíváním jednotek			
č.	položka	způsob rozúčtování	upřesnění
1	Teplo - topení	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	rozúčtování od externí spol. - náměry RTN
2	TV - ohřev	dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)	rozúčtování od externí spol.
3	TV - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV dle příslušných účinných právních předpisů (např. vyhlášky č.269/2015 Sb.)	rozúčtování od externí spol. – náměry bytových poměrových měřidel TV. Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m3 vodného a stočného.
4	SV - vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV dle příslušných účinných právních předpisů (např. zákona č. 67/2013 Sb.)	rozúčtování od externí spol. - náměry bytových poměrových měřidel SV Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m3 vodného a stočného.
5	Provoz výtahu	dle počtu osob	Servis výtahu, el.energie výtahu
6	Odvoz odpadu	dle počtu osob	
7	El. energie - spol. prostory	dle počtu osob	mimo el. energii výtahů
8	Úklid společných prostor	dle počtu osob	

13. Ve vyúčtování musí společenství vlastníků uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Čl. 18. Účinnost stanov

1. Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 7. 12. 2016 a téhož dne nabyly účinnosti. Jejich změnu si vyžádaly právní předpisy, jež nabyly účinnosti ke dni 1. 1. 2014.
2. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
3. Přijetí těchto stanov nemá vliv na platnost a účinnost dříve přijatých usnesení shromáždění společenství vlastníků, zejména pak na zvolení a funkční období členů orgánů společenství vlastníků, uzavřené smluvní vztahy a dříve přijatá usnesení shromáždění.

V _____ dne _____