

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava (dále jen „společenství vlastníků“) je právnickou osobou založenou 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 1163 v části obce Kateřinky, který tvoří součást pozemku parc. č. 1526 , v katastrálním území Kateřinky u Opavy, jež je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnictví číslo 4509 pro obec a katastrální území Kateřinky u Opavy a za účelem správy shora uvedeného pozemku.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni první vlastníci 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 vzniklo 25. března 2004 v souladu s § 9 odst. 3 zák. 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); zapsáno 10. července 2004; Spisová značka S 4019 vedená u Krajského soudu v Ostravě

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

(6) 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.

(7) Společenství vlastníků jedná právně 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.

Čl. II

Název a sídlo

(1) Název zní: Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

(2) Sídlem je: Holasická 1163/10, Kateřinky, 747 05 Opava

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím 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

(1) 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 bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) 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 příznání, 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 - 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 usnesením shromáždění o určení osoby pověřené správou domu (dále jen „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) cenu 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 výboru 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:

- a) jméno a příjmení,
- b) datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu; tato může být i elektronická - za její aktualizaci zodpovídá vlastník
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f) 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, zapíše 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) Bývalý člen, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na své náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány, pokud k jejich evidenci není další důvod. 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 pouze v rozsahu zveřejnění katastrálním úřadem.

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 zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího 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 hospodaří 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.

(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 se 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 bytu,
- 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 a dodržovat pravidla pro užívání společných prostor – Domovní řád,
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- 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) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, 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 byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednaní 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 svůj byt, umožní do bytu přístup 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 bytu 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 bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové 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.

ČI. 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 zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČI. XIII

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor,
- c) revizor.

ČI. 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.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; 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. Shromáždění může svolat také revizor.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. 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 jej 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 ho 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 musejí být úředně ověřeny nebo podepsány před členem výboru SVJ, který se uvede jako svědek.

(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 členů výboru včetně náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) volba a odvolávání revizora,
- e) 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,
- f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- g) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšující-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 13 stanov
- h) udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 13 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- i) 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,
- j) 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 výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky nebo jiným průkazným způsobem. 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) Výbor 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
- b) jak, 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 a kým 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápis ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

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

(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 náležejí 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.

(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) Výbor 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

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem 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 ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Shromáždění může zvolit náhradní členy výboru (dále „náhradníky“), pro jejichž způsobilost platí totéž jako pro členy výboru; při více náhradních uvede pořadí, ve kterém by nahrazovali předchozí členy výboru. Náhradníci se účastní schůzí výboru SVJ bez rozhodného hlasu. Dnem ukončení členství ve výboru některého z členů se náhradník automaticky stane členem výboru. Předseda a místopředseda je výborem nově volen na nejbližší schůzi výboru.

(4) Funkční období členů výboru a náhradníků činí deset let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(5) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a současně je členem SVJ nebo má adresu trvalého pobytu shodnou s adresou spravovaného domu. Členem výboru nemůže být zvolen, kdo s jiným členem výboru žije ve společné domácnosti.

(6) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, 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 členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(7) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(8) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zaslány bezprostředně po vyhotovení zápisu na jeho náklady.

(9) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům každý člen výboru.

(10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí 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.

(11) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností 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 přiznání 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 závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společnosti vlastníků,
- h) sděluje jednotlivým členům společnosti 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 společnosti vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společnosti vlastníků.

(12) Výbor jako statutární orgán společnosti vlastníků zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společnosti 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 společnosti vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společnosti vlastníků,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společnosti vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(13) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 30 000 Kč;
- b) opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující-li náklady částku 30 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo činnost vedoucí k zabránění vzniku dalších škod na společném majetku nebo jiných jednotkách.
- c) uzavření pracovních smluv k zajištění rozúčtování, odečtů měřidel, úklidu společných prostor, vedení účetnictví a správních činností nepřevyšující náklady v souhrnné částce 250 Kč v průměru na každou jednotku měsíčně, pokud nejsou tyto činnosti zajišťovány na základě smlouvy se správcem.

(14) Členství ve výboru končí:

- a) uplynutím funkčního období,
- b) odvoláním z funkce,
- c) odstoupením z funkce,
- d) ztrátou způsobilosti být členem výboru dle čl. XVI bod 5
- e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(15) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společnosti vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení nebo nástupem zvoleného náhradníka.

(16) Nejsou-li k dispozici zvolení náhradníci, členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

(17) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společnost vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společnost vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společnosti vlastníků a nemá-li společnost vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společnosti vlastníků.

Čl. XVII

Revizor

(1) Revizor je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na orgánech společnosti.

(2) Způsobilost revizora je stejná jako člena výboru bod 5 čl. XVI stanov, nesmí být členem výboru ani členem jeho domácnosti a volí ho shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Funkční období revizora počíná zvolením do funkce a končí obdobně jako člena výboru čl. XVI bod 14 b,c,d,e. Zvolený revizor může určit svého nástupce, který bude funkci vykonávat do nejbližšího shromáždění, kdy bude nový revizor zvolen. Nástupce musí být také způsobilý dle bodu 5 čl. XVI stanov.

(3) Revizor v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

- d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
e) může se účastnit jednání výboru.
f) shromáždění může svolávat i revizor. V tomto případě řídí jednání shromáždění, než je zvolen předsedající schůze shromáždění.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

- (1)** 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.
- (2)** Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený poplatek.
- (3)** Majitel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti, nájemníci jednotky, podnájemníci a členové jejich domácnosti, nebo osoby, jimž někdo z uvedených umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
- (4)** Majitel jednotky je povinen nahradit škody nebo vícenáklady, které vznikly neohlášením hrozícího rizika výboru SVJ, zvláště jedná-li se o poškození společných prostor ve výhradním užívání ostatním nepřístupné. Totéž platí při neoznámení úniku jedovatých nebo nebezpečných tvorů chovaných v jednotce nebo riziko rozšíření plísní, vlhkosti, parazitů, škůdců apod.
- (5)** Majitel jednotky je povinen dodržovat nebo zajistit dodržování osobou, které jednotku pronajal, dodržování „Pravidel pro chování v domě (domovní řád)“ a „Směrnice pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování“ (dále jen „Směrnice pro stanovení záloh a plateb“) dle platné verze schválené shromážděním vlastníků pro dané období.

Čl. XIX

Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

- (1)** Společnými prostorami se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektriny, a to i když jsou umístěny mimo dům, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků a další místnosti bez konkrétního označení. Dále se za společné části domu považují i balkony, lodžie, terasy a příslušenství domu (např. přístupové chodníky, přístřešky). Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Balkony a lodžie přístupné pouze z bytu jsou v užívání pouze uživateli tohoto bytu; uzamčené vyhrazené prostory (např. strojovna a šachta výtahu, rozvod internetu, rozvody tepla, STA, dílna ...) pouze pověřeným pracovníkům.
- (2)** Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit a užívat jakékoli jiné návykové či toxické látky. Je také zakázáno obtěžovat uživatele ostatních jednotek tabákovým kouřem odvětráním do spol. šachty, na chodbu, kouřením v blízkosti sousedních oken a odklepávat popílek či odhazovat nedopalky z okna, balkonu nebo lodžie.
- (3)** Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči. 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. V nebytových prostorách, které nejsou stavebně odděleny od ostatních a řádně odvětrány (např. sklepní kóje) je zakázáno skladovat jakékoli hořlaviny tř. I a II, těkavé a výbušné látky a směsi a žiraviny.
- (4)** Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů 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. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojovny a šachty výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- (5)** 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.
- (6)** Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah; dodržovat pravidla protipožární ochrany; dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu; udržovat všechny chodby v patrech, schodiště, vstupní prostory, chodbičky sklepů volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů; kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna; udržovat v domě pořádek a čistotu; prostory určené ke zvláštním účelům používat jen k těmto účelům. V případě déletrvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit správci domu místo svého pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- (7)** Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ, umísťovat na fasádu, vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, střechy a na anténní stožár jakékoli zařízení a předměty (např. satelitní, rádiové, televizní, WiFi antény a jejich svody, kamery, zrcátka, reklamy, apod.) Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

(8) Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, za jejichž případné škody zodpovídá uživatel jednotky již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Za zneužití ztraceného čipu (klíče) nebo zneužití čipu (klíče) předaného jiné osobě zodpovídá ten, kdo čip (klíč) převzal od člena výboru. V domě je instalován kamerový systém, uchovávající záznamy snímaných osob umožňující jejich identifikaci. Noví uživatelé bytů a návštěvy jsou informováni dle zákona na ochranu osobních údajů. Správcem záznamu je SVJ Holasická 1163/10, Opava, IČ: 26837153, registrováno u Úřadu pro ochranu osobních údajů reg. č. 00048791.

(9) Pokud uživatel jednotky nebo jím vpuštěná návštěva znečistí společné prostory, je povinen neprodleně nebo po ukončení prací (při déletrvajících činnostech průběžně) odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken, balkonů a lodžii.

(10) V době od 21.00 hod. do 7.00 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, používat audio tak, aby jejich zvuk pronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.) v případech, kdy jejich umístění je zdrojem hluku mimo byt. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

(11) Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v době od 7 do 20 hod. mimo neděle a státem uznané dny pracovního klidu. Hlučné práce, na které nebyli sousedé včas upozorněni nebo jsou prováděny mimo stanovenou dobu, musí neprodleně ukončit. Za dodržování těchto pravidel uživateli jednotek nebo osob najatých k vykonání práce zodpovídá majitel jednotky. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

(12) Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než dvě hodiny za jeden den nebo kratší dobu za den, ale po více než 3 dny za sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru uživatele ostatních jednotek vyvěšením na nástěnce nejméně 3 dny před započítáním prací. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a jednotku, ve které se bude pracovat a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

(13) V domě není dovoleno chovat hospodářská zvířata. Bez souhlasu výboru také není možné chovat zvířata, ptactvo, ryby, hmyz k podnikatelským nebo chovným účelům (chovné stanice, množírny, pěstírny ...). Pokud výbor nevysloví souhlas, může souhlas vydat shromáždění vlastníků.

(14) Majitel jednotky je povinen dodržovat nebo zajistit dodržování osobou, které jednotku pronajal dodržování „Pravidel pro chování v domě (domovní řád)“. Domovním řádem nejsou dotčena práva vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.

(15) Zpřesnění pravidel pro užívání společných částí a vysvětlení pojmů upravují „Pravidla pro chování v domě (domovní řád)“, která jsou pro všechny majitele a uživatele jednotek závazná, pokud o jejich aktuálním znění rozhodlo shromáždění.

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. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku schválené shromážděním, zálohy na úhradu plnění spojená nebo související s užíváním jednotky stanovené na základě předpokládané spotřeby, platby dle čl. XXI bodu 5 - 6 a nedoplatky vyplývající z vyúčtování (dále jen „předpis plateb“) stanoví výbor SVJ. Předpis plateb hradí vlastníci.

(2) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

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

(3) 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

- 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,
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

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

(5) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění

(6) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

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

Čl. XXI

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. Výbor poskytne na vyžádání vlastníkově nebo uživateli jednotky aktuálně schválené Směrnice pro stanovení záloh a plateb.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování členů výboru,
- 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 mimo nákladů dle bodu 3 tohoto čl.
- 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) Náklady na provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo včetně jejich rozúčtování se rozvrhnou stejně na každou jednotku, která má možnost teplo nebo vodu odebírat. Obdobně se postupuje také u dalších nákladů týkajících se pouze některého typu jednotek – bytů, garáží, nebytových prostor apod.

(4) Pokud některý z vlastníků výlučně užívá některou ze společných částí, jsou příspěvky určeny v závislosti na velikosti a typu prostoru a řídí se rozhodnutím shromáždění dle bodu 6 tohoto čl.

(5) Náklady vynaložené k zabránění vzniku dalších škod (únik vody, plynu, desinsekce, odstranění nebezpečných látek, apod.) objednané SVJ a uhrazené ze společných prostředků, budou přeúčtovány majitelům těch jednotek, kteří tuto situaci zavinili nebo ji zavinili uživatelé či návštěvníci jejich jednotek. Totéž platí i pro náklady vynaložené v případech, že se nejednalo o akutní ohrožení, ale majitel ani přes upozornění sám nezajistil nápravu nebo na upozornění nereagoval.

(6) Veškeré poplatky vynaložené SVJ spojené s upozorňováním či výzvami k nápravě a vymáháním plnění při porušení povinností vlastníka vyplývajících z čl. X bodů 3 až 10, z čl. XI bodu 2, z čl. XVIII bodů 2 až 5, z čl. XIX bodů 2 až 15 stanov, včetně vymáhání škod vzniklých v důsledku neplnění těchto bodů stanov, je povinen nahradit vlastník jednotky, který byl k nápravě vyzván.

(7) Ostatní náklady na správu domu a pozemku, pokud nebylo rozhodnuto shromážděním jinak, se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

(8) Zpřesňujícím, závazným dokumentem jsou Směrnice pro stanovení záloh a plateb v platné verzi schválené shromážděním vlastníků pro dané období.

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

Čl. XXII

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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.

(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 a je zveřejněna ve Směrnici pro stanovení záloh a plateb.

(4) Měsíční zálohy za jednotlivé služby a rozúčtování nákladů na služby se řídí Směrnic pro stanovení záloh a plateb dle platné pro dané období.

(5) 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 zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

Čl. XXIII

Splatnost příspěvků na správu domu a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, penalizace a vymáhání

(1) Předpis plateb je splatný do posledního měsíce pro který je předepsán. Při dluhu vyšším, než dvojnásobek stanovených plateb, bude vlastník vyzván k neprodlenému vyrovnání dluhu. V případě nesplnění výzvy nebo nedoručitelnosti na adresu uvedenou v evidenčním listu, bude dluh s příslušenstvím předán k vymáhání právnímu zástupci zmocněného výborem SVJ.

(2) Veškeré poplatky spojené s upomínáním nebo vymáháním peněžních plnění, včetně případných úroků a penále, hradí vlastník této jednotky.

(3) Poplatky dle čl. XXIII bodu 2 a čl. XXI bodu 5,6 jsou splatné do konce následujícího měsíce od data odeslání předpisu na kontaktní adresu vlastníka.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradí dlužník společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradí společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

(5) Úroky z prodlení a penále se promíjí pokud dojde k mimosoudnímu vyrovnání.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 23. června 2016

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