STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DURYCHOVA 1390 A 1391 HRADEC KRÁLOVÉ (A2)

Čl. I
Název a sídlo společnosti

Společenství vlastníků Durychova 1390 a 1391, Hradec Králové (A2), na stavební parcele č. 2758 a 2759, v obci Hradec Králové, kat. území Nový Hradec Králové, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, na listu vlastnictví číslo 22049, pro obec Hradec Králové a kat. území Nový Hradec Králové (dále jen "společenství") se sídlem: Durychova 1391, Hradec Králové, PSČ 500 12.
Stanovy společenství vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) kterým se upravuje bytové spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.
Dále se upravují vztahy k bytům, společným částem domu a nebytovým prostorům, ve znění zákona č. 67/2013 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.. (dále jen "zákon").

Čl. II
Základní ustanovení

(1) **Společenství vlastníků (dále jen "společenství")** je právnickou osobou, která vznikla na základě dříve platných zákonů zejména zákona č. 72/1994/ Sb. Stanovy vychází ze současně platné legislativy zejména uvedených zákonů a nařízení v čl. I.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti podílu na společných částech.

(3) Společenství je jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práva a zavazovat k povinnostem tj. vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku v těchto stanovách a domovním řádu.

Čl. III
Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí z hlediska provozního a technického 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 vlastníka jednotky, pokud podle těchto stanov společenství vlastníků jednotek 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 stavebně upravuje 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.

(2) Správou domu se rozumí z hlediska správní činnosti 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek
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.

(3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku
b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
c) pojištění domu,
d) nájmu společných částí domu,
e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, jež nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění provozovat, jako je výměníková (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

(4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (odměna správce a odměny volených orgánů společenství) (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku").
b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
f) vedení seznamu členů společenství a členů domácnosti v rozsahu občanského zákoníku § 1177 odst. 1. a 2..

(6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli služeb plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování,
d) správa domu upravuje některé 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 v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb.

(7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv a dohod o přednostním užívání společných částí domu.

(8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku, společenství dále zajišťuje zejména:
a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek podrobně specifikované v čl. XIV a XV,
c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu se stanovami může uzavřít výbor společenství vlastníků smlouvu (příkazní, obstaratelskou) na správu domu a pozemku s oprávněnou osobou v rozsahu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (dále jen "správce).

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(2) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

Čl. V
Úprava některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

(1) V souvislosti s platností občanského zákoníku došlo k nové definici na způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce a dále na podrobnější a přesnější specifikaci společných částí domu, které jsou rozhodující zejména pro správu bytového domu. Uvedenou definici společných částí domu podrobně specifikují tyto stanovy společenství z důvodů nedostatečné a v některých bodech zcela nebo z části chybně nebo neúplně definované v původním prohlášení vlastníků tohoto domu. Pakliže některé ustanovení v původním dokumentu „Prohlášení vlastníka", jsou rozporu s obecně stanovenými principy pro vymezení společných částí domu uvedených v § 1160 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., část třetí § 5, platí ustanovení těchto stanov s odvoláním na výše uvedenou zákonnou úpravu (viz. níže).

(2) Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt jako prostorově oddělená část domu ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěny mimo hlavní obytný prostor.

(3) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Vypočtená podlahová plocha bytu se uvádí v m^2 a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m^2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m^2 se nepřihlíží.

(4) Společnými částmi domu jakožto částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a obvodové stěny domu,
b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
c) zápraží, zádveří, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
d) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
e) lodžie, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře lodžií; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
f) místnosti výměníkových (předávacích) stanic včetně všech technických zařízení a součástí,

g) výtahy ve společných částech,
h) sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

(5) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt, a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

(6) Podlahy jsou společnými částmi domu vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

(7) Společnými částmi domu jsou dále:
a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií a vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo o odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt,
e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles spolu s termostatickými ventily a se zařízením sloužícím k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací, (klimatizace)
h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vstupní dveře a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Čl. VI
Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:
a) shromáždění,
b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
c) kontrolní orgán společenství vlastníků (dále jen "revizor").

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písmo b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být způsobilá osoba, která je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právnického předpisu upravující živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce výboru společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něj hlasoval při jeho neúčasti (podle § 159 odst. 2 občanského zákoníku).

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit (rezignovat). Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí po uplynutí dvou měsíců od dojití prohlášení o ukončení funkce.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník může být kooptován do výboru společenství do nejbližšího jednání shromáždění (§ 246 odst. 2 občanského zákoníku). Pro kooptované náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII
Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má hlas odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. 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.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) schválení nebo změně stanov,
b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
f) rozhodování:
   1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
   2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
   3. o změně podlahové plochy bytu,
   4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
   5. o změně podílu na společných částech,
   6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
   7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
g) udělování předchozího souhlasu:
   1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, (zcizení = zákonný převod majetku do cizích rukou. Výraz zcizení nutno odlišovat od odcizení neboli krádeže),
   2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, 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,

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

(5) 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.

(6) Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(7) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu jednání shromáždění, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(8) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a na internetovém portále.

(9) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (6), řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

(12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas, tj. u SJM hlasuje jeden spoluvlastník za celou BJ a u jiných spoluvlastnických podílů hlasuje vždy spoluvlastník mající největší podíl v případě stejného podílu jeden spoluvlastník, kterého ostatní spoluvlastníci zplnomocní). V prezenční listině je vždy uvedeno jméno hlasujícího za bytovou jednotku, zpravidla uvedeného jako prvního ve výpisu z katastru nemovitostí. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) K přijetí usnesení ke změně prohlášení, které se dotkne práv a povinností všech vlastníků (např. změna velikosti podílů všech vlastníků nebo změna poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech o změně účelu užívání stavby a o změně stavby) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. (§ 1169 odst. 2 občanského zákoníku).

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis; za jeho pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo správce domu po dobu 3 let.

Čl. VIII
Rozhodování mimo zasedání shromáždění per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se (nesešla se nadpoloviční většina vlastníků), může výbor společenství vlastníků - (předsedající) navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání a tím schválit závazné usnesení shromáždění.

(2) Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění, kdy je potřeba k určitému rozhodnutí souhlas členů společenství a není možné nebo není nezbytně nutné svolávat shromáždění, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství. Toto je možné i v případě, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství.

(3) Návrh, o kterém se per rollam hlasuje, musí obsahovat návrh usnesení nebo podstatu rozhodnutí, ke které se má vlastník vyjádřit v záhlaví podpisové listiny, dále i jiné podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou tyto informace uveřejněny, vlastník jednotky má na vyjádření lhůtu patnáct dní.

(4) 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 usnesení nebo rozhodnutí.

(5) Výbor společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(6) Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. IX
Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství mezi shromážděními a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda (pověřený člen výboru). Jde-li o písemný, právní úkon jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby. Z jednání výboru pořizuje zápis, ze kterého jsou patrné rozhodnutí výboru a stanovené úkoly.

(6) Výbor je čtyřčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Pro hlasování ve výboru lze zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něj hlasoval při jeho neúčasti.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména zajišťuje:
a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
b) kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
c) jménem společenství vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vyplývajících ze stanov a domovního řádu,
d) jménem společenství vlastníků, že k nezaplaceným platbám se účtuje poplatek a to v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. (článek XVII.)
e) při opakovaném porušení stanov a domovního řádu po vyčerpání standardních způsobu řešení (tj. upozornění) udělit vlastníkovi jednotky pokutu do výše až 5.000,- Kč, dle závažnosti přestupku a to i opakovaně. V krajním případě obrátit se na soud,
f) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
g) běžné dokumenty jako zápisy z jednání shromáždění a jednání výborů se archivují po dobu tří let. Účetní doklady se archivují dle lhůt stanovené příslušným zákonem (nařízení vlády, vyhláškou).

(11) V působnosti výboru společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč.

(12) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravy způsobené havárií na společných částech domu.

(13) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti výboru společenství vlastníků jednotek nepřísluší.

(14) 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 jednotek 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.

Čl. X
Revizor

(1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních smluvních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na výboru společenství vlastníků.

(2) revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Osoba revizora a jeho činnost není slučitelná s členstvím ve výboru společenství vlastníků (§ 262 odst. 2 občanského zákoníku).

(3) Revizor v rámci své působnosti zejména:

a) kontroluje, zda společenství a výbor vyvíjejí činnost v souladu s platnými zákony a s těmito stanovami,
b) nahlíží do dokladů společenství a může požadovat od členů výboru a od osoby zajišťující na základě smlouvy pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku vysvětlení k jednotlivým záležitostem.
c) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
d) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
e) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
f) může se účastnit jednání výboru.

Čl. XI
Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru společenství vlastníků.

Čl. XII
Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII
Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku § 1175 až 1188 a těchto stanov a má zejména právo:
a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
c) volit a být volen do orgánů společenství,
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím 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) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
h) požádat o informaci jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonnými ustanoveními 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 a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala,
d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízeni,
e) 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,
f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech výboru společenství vlastníků jednotek (drobné úpravy nevyžadující stavební povolení) nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
g) trvale se chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem a současně zajistit takovéto chování u svých návštěvníků,
h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; mezi taková omezení patří mimo jiné chování, které omezuje druhého nad míru přiměřenou poměrům a to hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy a dalšími způsoby,
i) zajistit, aby chovaná zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních obyvatel domu a zvláště, aby svými hlasitými projevy nenarušovala soužití v domě.
j) zdržet se 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu nebo výborem společenství vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
l) uhradit škody, které by vznikly společenství z činnosti vlastníka nebo těch, kteří s ním jednotku užívají a to porušením jiných zákonných předpisů, vyhlášek a nařízení orgánů státní správy a komunálních úřadů,
m) udržovat poměrové měřiče energií v provozuschopném stavu a nikterak nezasahovat do jejich konstrukce či jinak je ovlivňovat a jinak skreslovat naměřené údaje. V případě zjištění manipulace s poměrovými měřidly nahradit způsobenou škody, která vznikla společenství. Vzniklou škodu vyčíslit na základě příslušných vyhlášek, odborného posouzení oprávněnou osobou nebo soudním znalcem,
n) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
o) nabytí jednotky do vlastnictví, toto oznámit včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu 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.
p) oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby (osob) včetně kontaktu na tuto osobu (osoby).

Čl. XIV
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona č. 67/2013 Sb. a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor společenství vlastníků odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(7) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených těmito stanovami, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

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

(9) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(10) Náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků se rozumí zejména:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost společenství, (například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy),
d) náklady osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Čl. XV
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Vymezení pojmů pro potřeby vedení účetnictví společenství jednotek v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. a jeho novel a zákona č. 67/2013 Sb.

(2) Ustanovení stanov upravuje 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. Na nebytový prostor se vztahují ustanovení těchto stanov týkající se bytů přiměřeně i nebytový prostor (nebytovou jednotku). Ustanovení tohoto článku se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

(3) Poskytovatelem služeb je společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího vlastnictví bytů.

(4) Příjemcem služeb je vlastník jednotky podle občanského zákoníku.

(5) Zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční od ledna do prosince kalendářního roku.

(6) Náklady na služby je cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

(7) Rozúčtováním je vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,

(8) Vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.

(9) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou:
a) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
b) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(10) 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.

(11) O rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství vlastníků na svém shromáždění.

(12) Poskytovateli služeb poskytne příjemce služeb za dodávanou službu (zboží) platbu nebo zálohu na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhodne společenství vlastníků na shromáždění tak, aby byly kryty zálohové faktury.

(13) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. Na základě této dohody zajistí správce vydání nových výměrů služeb jednotlivým vlastníkům.

Rozúčtování nákladů na služby
(14) O způsobu rozúčtování rozhodne společenství vlastníků v souladu se stanovami. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období,

(15) Jednotlivé náklady na služby se ro zúčtovávají takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; tzn. faktura z fakturačního vodoměru se rozpočítá poměrem bytových vodoměrů. Záloha na budoucí zúčtovací období se stanoví na základě spotřeby předcházejícího účetního období a vyhlášené ceny za m^3 dodavatelem povýšené o 10% vždy k druhému měsíci nového účetního období;

b) dodávka teplé užitkové vody (TUV) se vyúčtovává dle platné vyhlášky (§ 5 a § 7 vyhlášky č.372/2001 Sb.) Záloha na budoucí zúčtovací období se stanoví na základě spotřeby předcházejícího účetního období a vypočtené ceny za m^3 TUV (cena GJ pro ohřev TUV x koeficient 0,39 + SV pro ohřev)

c) dodávka tepla se vyúčtovává dle platné vyhlášky (§ 4 a § 7 vyhlášky 372/2001 Sb.) na základě fakturace od dodavatele tepla. Záloha na budoucí zúčtovací období se stanoví na základě zálohové faktury od dodavatele tepla tak, aby náklady faktury byly pokryté v každém měsíci,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, se účtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování a to tak, aby mohla být zaplacena zálohová faktura dodavateli služeb.

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

(16) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb (správce) příjemci služeb (vlastníkovi) vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(17) Poskytovatel služeb (správce) ve vyúčtování musí 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.

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

(18) Na základě písemné žádosti příjemce služeb (vlastník) je poskytovatel služeb (správce) povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů na náklady příjemce služeb (vlastníka).

(19) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

(20) Na žádost příjemce služeb má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby. Náklady takto vystavených rozpisů jdou k tíži společenství vlastníků (30,- Kč/list).

(21) Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

(22) Rozhodným datumem pro platbu záloh za služby a dlouhodobých záloh (fondu oprav) je poslední den kalendářního měsíce. Pokud příjemce služeb (vlastník) nezaplatí vyměřené zálohy do posledního dne kalendářního měsíce je automaticky v prodlení s platbou a pokud přesáhne peněžité plnění 5 dnů po době splatnosti je příjemci služeb (vlastníkovi) účtován poplatek z prodlení. Správce zašle dlužníkovi (vlastníkovi) jednu doporučenou upomínku, jejíž vyhotovení a odeslání jde k tíži společenství vlastníků (40,- Kč/upomínka + poštovné). Nejsou-li platby uhrazené do termínu splatnosti uvedené na upomínce, zahájí správce na pokyn výboru vymáhání soudní cestou. K soudnímu řízení nedojde v případě, že se výbor s dlužníkem dohodne na splátkovém kalendáři, který dlužník obdrží.

(23) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí poskytovatel služeb (výbor společenství) jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 (šesti) kalendářních měsíců běžného kalendářního roku. V případě, že dojde k oprávněné reklamaci vyúčtování tak se lhůta splatnosti nedoplatku nebo přeplatku vyplývající z vyúčtování prodlužuje o 1 (jeden) kalendářní měsíc.

(24) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI
Zánik členství ve společenství, zrušení společenství a zrušení bytového spoluvlastnictví

(1) Členství ve společenství zaniká
a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství 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.

(3) Zrušení společenství vlastníků
a) společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
b) rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
c) při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Zrušení bytového spoluvlastnictví rovněž může vést ke zrušení společenství vlastníku. Podmínky, za kterých se ruší bytové spoluvlastnictví je specifikováno v občanském zákoníku § 1207 až 1219.

Čl. XVII
Sankce vyplývající z ustanovení stanov společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků cestou správce předloží vlastníkům výměr záloh (zkrácený rozpis plateb) za služby a výměr dlouhodobých záloh (fond oprav) vždy do druhého měsíce nového zúčtovacího období. Do této doby je správcem zveřejněn ceník služeb a médií na kalendářní rok. U vlastníků, kteří služby platí SIPO předpisem, zajistí změnu správce, u ostatních vlastníků si platby zabezpečí individuálně (úpravou příkazů v bance atd.). Doba splatnosti měsíčních záloh za služby a platba dlouhodobé zálohy je do posledního dne každého kalendářního měsíce. Není-li platba na účtu společenství vlastníků je to porušení stanov a zákona č. 67/2013 Sb. a správce vlastníkovi bude účtovat níže popsaný poplatek z prodlení.

(2) Dostane-li se vlastník do prodlení s peněžitým plněním podle zákona č. 67/2013 Sb. a těchto stanov, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit společenství poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

(3) Při porušení ustanovení jednotlivých článků domovního řádu a stanov zejména ustanovení článku XIII, druhého odstavce a domovního řádu má právo výbor společenství udělit vlastníkovi jednotky pokutu do výše až 5.000,- Kč, dle závažnosti přestupku, a to i opakovaně. V krajním případě se obrátit na soud. Pakliže výbor společenství udělí vlastníkovi jednotky pokutu, uvede v písemném sdělení důvod udělení pokuty, její oprávněnost, rovněž termín splatnosti pokuty. V případě, že vlastník pokutu nezaplatí, k tomu určené době, bude dlužníkovi účtováno penále ve výši 2,5 promile z nezaplacené částky denně. Při nezaplacení pokuty je výbor společenství povinen tuto pokutu vymáhat, včetně penále, soudní cestou.

v Hradci Králové dne

Výbor Společenství vlastníků jednotek
bytového domu

Předseda výboru

člen výboru

Schváleno na shromáždění vlastníků dne