



Stanovy Společenství vlastníků Spojovací 2, 4, Jablonec nad Nisou

ČÁST PRVNÍ Všeobecná ustanovení

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 3316 a č. p. 3317 – bytovém domě, zapsaném pro katastrální území, část obce a obec Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví č. 13301, umístěný v ulici Spojovací č. o. 2 a č. o. 4 v Jablonci nad Nisou, přijalo název „Společenství vlastníků Spojovací 2, 4, Jablonec nad Nisou“ (dále jen společenství).

Sídlem Společenství je Jablonec nad Nisou.

Účelem založení společenství je zajišťování správy budov a pozemku, na kterém se budovy nachází. Jedná se o budovy v ul. Spojovací 3317/2 a 3316/4 v Jablonci nad Nisou.

Obsah stanov společenství

Článek I.	Předmět činnosti
Článek II.	Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem
Článek III.	Orgány společenství
Článek IV.	Shromáždění
Článek V.	Výbor
Článek VI.	Vznik členství, evidence členů společenství
Článek VII.	Práva a povinnosti člena společenství
Článek VIII.	Zánik členství ve společenství
Článek IX.	Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby
Článek X.	Hospodaření společenství
Článek XI.	Zánik společenství
Článek XII.	Společná a závěrečná ustanovení

ČÁST DRUHÁ Čl. I

Předmět činnosti společenství

1. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem vlastníkům jednotek v domě. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

3. Správou domu podle odstavce 2 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě;
- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů;
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy;
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodu elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, hromosvodů, rozvodů plynu, tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního topení, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního, rozhlasového a datového signálu

- a elektrických sdělovacích zařízení v domě;
 - e) zajištění provozu, revizí a oprav domovní plynové kotelny včetně spalinových cest v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
 - f) zajišťování prohlídek a servisu výtahů;
 - g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
 - h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
 - i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány;
 - j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány;
 - k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
 - l) vedení přehledů všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
 - m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky;
 - n) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období;
 - o) pronájem společných prostor domu nebo jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství třetím právnickým či fyzickým osobám.
4. Společenství zajišťuje pojištění domu.
5. Společenství zajišťuje:
- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
 - b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
 - d) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
6. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek;
 - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Pravidla pro užívání společných částí

8. Vlastník jednotky je oprávněn:
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov;
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost, při užívání společných částí a jejich povolených úpravách je povinen dodržovat jednotný, shromážděním odsouhlasený, vzhled takových společných částí;

- c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
9. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (ve společných sklepních prostorech, na společných chodbách, na balkonech či lodžích a jejich konstrukci, obvodových zdech budovy nebo střeše domu).
10. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí v jeho jednotce nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid způsobeného znečištění.
11. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající, anebo na místo jeho jednotku užívající, se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán nebo usnesením shromáždění, které určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu, zamykání domu, užívání společné sušárny, apod.
12. Závady a poškození na společných částech a prostorech domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním, anebo na místo něho, jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
13. V případě, že vlastník jednotky (anebo osoby s ním anebo na místo něj užívající jeho jednotku) při užívání společných částí porušuje pravidla a povinnosti obvyklého způsobu jejich užívání, nebo porušuje povinnosti jemu určené těmito stanovami nebo obecně závaznými předpisy, je povinen na výzvu společenství se zdržet takového jednání nebo odstranit závadný stav způsobený takovým jednáním, a to v přiměřené lhůtě. Po marném uplynutí takové lhůty je společenství oprávněno odstranit závadný stav na náklady vlastníka, který porušil své povinnosti, přičemž všechny účelné vynaložené náklady s tím spojené je vlastník jednotky povinen beze zbytku uhradit. V případě, že porušuje povinnosti společně několik vlastníků odpovídají všichni společně a nerozdílně.

Čl. II

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství 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) 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; povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

ČÁST TŘETÍ

Čl. III

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění;
 - b) výbor.
2. Výbor je voleným orgánem společenství.
3. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného

orgánu jediné v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Členem voleného orgánu může být i nečlen společenství.

4. 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.

5. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 3 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

6. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství je oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

7. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

8. Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 2 roky; 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.

9. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

10. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

11. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li na dobu nejméně šesti (6) měsíců neomluveně nečinný ve své funkci.

12. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců po dojití prohlášení společenství.

13. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.

14. 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.

15. Členu voleného orgánu může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.

16. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Čl. IV

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování:

- a) o změně stanov;
- b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) o volbě a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) o schválení účetní závěrky, její vyhotovení účetní závěrky zákonem předpokládáno;
- e) o vypořádání výsledků hospodaření a o zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou;
- f) o celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období;
- g) o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku;
- h) o schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen

- služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami;
- l) o schválení rozpočtu společenství;
 - j) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek;
 - k) rozhodování:
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 - iii. o změně podlahové plochy bytu;
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech;
 - v. o změně určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 - vi. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem;
 - l) udělování předchozího souhlasu:
 - i. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 - ii. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi;
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě o uzavření zástavní smlouvy souhlasil;
 - m) 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 rozsahu činnosti;
 - n) o schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu;
 - o) o uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu;
 - p) o výši a způsobu placení dalších příspěvků.
3. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
5. Pokud nejsou zvoleni členové výboru nebo členové výboru odstoupili nebo žádný z členů výboru nesvolá shromáždění vlastníků, ačkoliv je výbor k tomuto podle těchto stanov povinen, svolá shromáždění vlastníků kterýkoliv vlastník pověřený k tomu alespoň jednou čtvrtinou (1/4) vlastníků jednotek.
6. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, třicet (30) dnů přede dnem jeho konání, a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů či na jeho emailovou adresu; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.
7. Jednání shromáždění organizuje a řídí shromážděním vybraný člen výboru. Podklady k projednání shromážděním připravuje výbor.
8. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
9. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud.

10. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 1209 obč.zák.). Má-li být předmětem soudního přezkoumání povinnost vlastníka poskytnout peněžní plnění (platby na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, event. zálohy na tyto výdaje, pokud by nebyly dostatečně kryty z plateb apod), není splnění povinností vlastníka jednotky, který o přezkoumání usnesení shromáždění požádal, tímto pozastaveno ani odloženo. Pokud vlastník (spoluvlastníci) peněžité plnění ve stanovené lhůtě neposkytne, je v prodlení.

11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

12. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle odstavce 2 písm. b),, nebo podle odstavce 2 písm. a) o změně stanov, anebo podle odstavce 2 písm. j) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek, je zapotřebí tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných vlastníků.

13. Nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků na shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o

a) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;

b) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, změna poměru výše příspěvku na správu domu, změna velikosti podílů na společných částech domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

15. Ke zvolení a odvolání členů výboru je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných na shromáždění.

16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování zodpovídá statutární orgán nebo ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřila členská schůze. Zápis musí obsahovat:

a) datum, místo konání shromáždění

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování,

d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

17. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a prezenční listina

a) zápis podepisuje předsedající a zapisovatel;

b) zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v archivu společenství;

c) každý z vlastníků má právo k nahlédnutí do zápisů ze zasedání.

18. Není-li shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. 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 (15) dní. 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže je stanovami či zákonem ohledně rozhodování o dané otázce stanoveno jinak. Statutární orgán oznámí vlastníkům 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 vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. V

Výbor

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

2. Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době

nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

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, nejméně však jednou za čtvrtletí.

6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Funkční období jsou dva (2) roky.

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. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.

9. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

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

11. Výbor zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona 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 závěrky a písemné materiály;
- f) vede seznam členů společenství;
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
- h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

12. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

13. Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá ten, kdo jednání řídí.

14. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání jednání;
- b) prezentaci přítomných a člena, který jednání řídí;
- c) výsledky hlasování členů výboru;
- d) námítky členů proti rozhodnutí výboru, pokud to požadují;

- e) podpis fidejliho jednání;
- f) usnesení.

15. Člen výboru odpovídá za újmu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, prokáže-li se, že újmu nezavinil nebo nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění společenství vznikla újma (zápis výboru).

16. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat jiná osoba než vlastník jednotky v domě.

ČÁST ČTVRTÁ

Čl. VI

Vznik členství a evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Členství ve společenosti vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. 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.
4. 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu (tj. pro jednání s výborem, stejně jako hlasování shromáždění). To platí i v případě manželů.
5. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého vlastníka (spoluvlastníka) jednotky uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.
6. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

Čl. VII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
2. Člen společenství má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, spíňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu 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 bytu;
 - 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) aby mu byly vyúčtovány včas zálohy, zpravidla nejpozději do devadesáti (90) dnů od skončení účetního období, nedoplatky či přeplatky záloh jsou splatné do třiceti (30) dnů po

- vyúčtování záloh;
- i) navrhnout soud, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li proto důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká;
 - j) navrhnout soud, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se;
 - k) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky;
 - l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
3. Člen společenství má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, zejména povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími výboru a pokyny výrobce či správce technických zařízení;
 - c) neprodleně upozorňovat výbor společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod;
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak;
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, za spotřebu vody a tepla a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, plnit povinnosti při přijímání služeb společných s užíváním jednotky a poskytovat součinnost při stanovení vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky; a při nesplnění svojí povinnosti spojené s poskytováním služeb, upravené těmito stanovami nebo zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši a za podmínek podle zákona;
 - f) hradit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejich orgánů, na vedení účetnictví a na ekonomickou a technickou správu, a na obdobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozvrhují na každou jednotku stejně;
 - g) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, výjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a výjma podlahových krytin včetně dlažby;
 - h) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku;
 - i) 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 nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností;
 - j) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků a v případech, kdy to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek;
 - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
 - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství nabytí vlastnictví jednotky s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu;
 - m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, rozúčtování služeb, el.energie ve spol. prostorách užívání výtahu apod., je odvozené od počtu osob v

- domácnosti;
- n) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby;
 - o) oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné (člen výboru) 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, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby; v případě nabytí jednotky do vlastnictví je povinen oznámit svou adresu a počet osob, které budou žít v bytě odpovědné osobě do třiceti (30) dnů ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem;
 - p) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit výboru kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu;
 - q) umožnit při stavební úpravě svého bytu do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
4. Vlastník jednotky má povinnost dodržovat pravidla pro užívání společných prostor, a to zejména:
- a) zákaz kouření, manipulace s otevřeným ohněm;
 - b) dodržování čistoty, pokud vlastník, nebo uživatel jednotky způsobí znečištění společných prostor, je povinen neprodleně zajistit odstranění těchto nečistot, nebo je sám uklidit;
 - c) dodržování nočního klidu v době od 22.00 hod. do 6.00 hod;
 - d) závadu, poruchu či nečistotu ve společném prostoru nahlásit členu výboru, nebo ji sám odstranit;
 - e) má-li být za účelem rekonstrukce či jiných stavebních úprav jednotky zabrán společný prostor domu, či pozemku, je vlastník jednotky povinen tuto skutečnost nejlépe písemně ohlásit výboru společenství alespoň s týdenním předstihem, je-li k rekonstrukci či stavebním úpravám vyžadováno stavební povolení či ohlášení stavby podle jiného právního předpisu, poskytne vlastník jednotky výboru kopii tohoto povolení nebo ohlášení.
5. Pokud člen společenství přenechává bytovou jednotku k užívání jiné osobě nebo osobám, je pak zodpovědný vlastník jednotky, tedy člen společenství, za dodržování povinností, které stanovuje zákon, anebo tyto stanovy.

Čl. VIII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby;
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
 - 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 запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. IX

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku (čl. VII, odst. 3, písm. d) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených usnesením shromáždění a oznámených výborem společenství, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne usnesením jinak.
3. Zálohy na úhradu za služby (čl. VII, odst. 3, písm. e) je výbor společenství povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do třiceti (30) dnů po vyúčtování záloh.

Čl. X

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými zálohové členy společenství, a to zejména na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství zálohově na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1 tohoto článku.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní jednání 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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI

Zrušení a zánik společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypřádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.
7. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Čl. XII

Společná a závěrečná ustanovení

1. Stanovy byly schváleny a přijaty Shromážděním členů Společenství dle výsledku hlasování osvědčeného notářským zápisem o průběhu shromáždění.
2. Originál schválených stanov (včetně platných příloh) má uložen výbor společenství. Na požádání může být do originálu stanov umožněno nahlédnout každému členovi Společenství jakož i osobám, které prokáží právní zájem o nahlédnutí do originálu stanov.
3. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
4. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
5. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

V Jablonci nad Nisou, dne 28. září 2015

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 46602-0023-0043
Podle ověřovací knihy pošty: Jablonec n/Nisou 2

Vlastnoručně podepsal: Marie Šviráková
Datum a místo narození: [REDACTED]
Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [REDACTED]
Občanský průkaz

Jablonec n/Nisou 2 dne 03.03.2016
Cvrčková Marcela

Podpis, úřední razítko



Če

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 46602-0023-0048
Podle ověřovací knihy pošty: Jablonec n/Nisou 2

Vlastnoručně podepsal: Zdenka Novotná
Datum a místo narození: [REDACTED]
Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [REDACTED]
Občanský průkaz

Jablonec n/Nisou 2 dne 03.03.2016
Cvrčková Marcela

úřední razítko

