

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Na Vlnovce 708/7 v Ústí nad Labem

Článek I.

Základní ustanovení.

1. Společenství vlastníků jednotek domu (dále jen „ společenství vlastníků “) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo na jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Za dluhy společenství vlastníků ručí každý jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek II.

Název společenství vlastníků.

1. Název společenství vlastníků : Společenství vlastníků Na Vlnovce 708/7, Ústí nad Labem

Článek III.

Sídlo společenství vlastníků.

1. Sídlo společenství vlastníků : Na Vlnovce 708/7, Ústí nad Labem 40001

Článek IV.

Členství ve společenství vlastníků.

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě pro který společenství vlastníků vzniklo.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě a vzniká :
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
3. Společnými členy společenství vlastníků 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 zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství vlastníků s váhou hlasů odpovídajících spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasů je nedělitelná.
5. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví k jednotce. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno vedle jména, příjmení, místa pobytu, kontaktního spojení, též počet osob majících v bytě domácnost, váha hlasů (spoluvlastnický podíl na společných částech domu) při hlasování na shromáždění

vlastníků, popřípadě jméno a příjmení osoby, které byla jednotka přenechána do užívání, včetně kontaktního spojení na tuto osobu.

6. Členství ve společenství vlastníků zaniká :
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpis.
7. Společné členství spoluvlastníků jednotky ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky výlučně na jednoho vlastníka jednotky člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování.

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo :
 - a) účastnit se jednání shromáždění vlastníků a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje zákonem a těmito stanovami stanovené podmínky a předpoklady způsobilosti být členem voleného orgánu společenství vlastníků,
 - c) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění případných nedostatků v jejich činnosti,
 - d) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) být v případě své nepřítomnosti na shromáždění společenství vlastníků zastoupen třetí osobou na základě jím udělené písemné plné moci, včetně práva hlasování, která nemusí být úředně ověřena, je-li zastupující osoba ostatním členům společenství vlastníků osobně známa, v opačném případě musí být plná moc úředně ověřena.
 - h) rozdělit své právo k jednotce na podíly, ledaže to bylo vyloučeno,
 - i) obdržet na požádání zápis ze shromáždění společenství vlastníků a další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov a má zejména povinnost :
 - a) dodržovat právní předpisy a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jeho jednotky, včetně pravidel schválených v Domovním řádu,

- c) udržovat na svůj náklad svojí jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazené k výlučnému užívání,
- d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- e) hradit předepsané zálohy na úhradu nákladů za poskytované služby související s užíváním jednotky, včetně případných nedoplatků vyplývajících z vyúčtování těchto služeb,
- f) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu platnými právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- g) zdržet se všeho co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě, či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- i) neprodleně upozorňovat orgány společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození,
- j) sdělit statutárnímu orgánu společenství vlastníků kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jeho jednotky v případě jeho dlouhodobější nepřítomnosti,
- k) zdržet se jednání jimiž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí domu jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství vlastníků a úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožovaly výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
- l) neprovádět žádné úpravy společných částí domu bez předchozího souhlasu společenství vlastníků,
- m) předat společenství vlastníků před zahájením stavebních úprav své jednotky v domě k nahlédnutí projektovou dokumentaci a po předchozí výzvě umožnit společenství vlastníků přístup do jednotky k ověření, zda stavební úpravy neohrožují a nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- n) umožnit po předchozím vyzvání společenství vlastníků přístup do své jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, ostatních jednotek nebo společných částí domu
- o) umožnit ve své jednotce instalaci, údržbu, kontrolu a odečet měřidel spotřeby tepla, vody a případných dalších jiných energií,
- p) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství vlastníků datum nabytí vlastnictví jednotky v domě, včetně své adresy a počtu osob, které s ním domácnost sdílejí,
- q) oznámit statutárnímu orgánu společenství vlastníků přenechání jednotky do užívání jiné fyzické nebo právnické osobě, včetně telefonního spojení na tuto osobu a počtu osob, které s touto osobou budou jednotku užívat.

Článek VI.

Orgány společenství vlastníků.

1. Orgány společenství vlastníků jsou :
 - a) *shromáždění vlastníků jednotek domu (dále jen „ shromáždění “),*
 - b) *výbor společenství vlastníků jednotek domu (dále jen „ výbor “),*
2. Orgán uvedený v odstavci (1), písm. b) je voleným orgánem společenství vlastníků. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků.

4. Funkční období členů volených orgánů je 5 let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce a odvoláním z funkce.
5. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení z funkce musí oznámit statutárnímu orgánu společenství vlastníků písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení z funkce statutárnímu orgánu společenství vlastníků.
6. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být z voleného orgánu odvolán shromážděním.
7. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen na další funkční období opětovně.

Článek VII. Shromáždění.

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků a tvoří ho všichni vlastníci jednotek v domě, jako členové společenství vlastníků. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. 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, pokud stanovy, nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
3. Shromáždění je k zasedání svoláváno výborem tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolá výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
4. Shromáždění je k zasedání svoláváno výborem písemnou pozvánkou alespoň 15 dnů přede dnem jeho konání, doručenou všem vlastníků jednotek domu nebo vyvěšenou na domovní vývěsce v obvyklém místě k tomu v domě určeném a přístupném všem vlastníků jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se programu zasedání, uvede svolavatel v pozvánce, kde a kdy bude každému vlastníku jednotky umožněno se s těmito podklady včas seznámit.
5. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru společenství vlastníků, neurčí-li jinou osobu nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru nebo další člen výboru. V případě uplynutí délky funkčního období jemu i ostatním členům výboru, zahájí zasedání shromáždění předseda nebo další člen bývalého výboru a navrhne shromáždění, aby si zvolilo osobu, která má zasedání shromáždění řídit.
6. Do působnosti shromáždění patří :
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn za výkon funkce,
 - 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 a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky v domě,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,

- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně podílu na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou těmito stanovami
- γ) udělování předchozího souhlasu
- k nabytí, zcizení, nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou těmito stanovami nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavního práva souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vlastníků k rozhodování vyhradí.
7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech.
8. 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 třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení se, 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. Zápis podepisují zapisovatel, předsedající a další člen výboru. Záписы, včetně podkladů k jednání musí být uschovány u předsedy výboru společenství vlastníků.
10. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o tých 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. Pokud není údaj o lhůtě uveden, platí, že lhůta činí patnáct dní.
11. Mimo zasedání shromáždění mohou vlastníci jednotek vyjádřit svůj souhlas k rozhodnutí o záležitostech v písemné formě na jedné či více listinách, které obsahují označení záležitosti k níž je souhlas vydáván, datum a podpis vlastníka jednotky i v jiných případech a to pouze tehdy, usoudí-li a rozhodne-li výbor společenství vlastníků, že je pro to důležitý důvod.
12. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníků jednotek velikost spoluvlastnických 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.

Článek VIII. Výbor.

1. Výbor je voleným statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
2. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství vlastníků, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Výbor je volen a odvoláván shromážděním, kterému je také za svou činnost odpovědný.
4. Výbor má 3 členy.
5. Výbor volí a odvolává ze svého středu předsedu výboru, který svolává a řídí jeho jednání a dále volí a odvolává ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu výboru v době jeho nepřítomnosti.
6. Členem výboru společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků.
7. Závazek k výkonu funkce člena výboru společenství vlastníků je závazkem osobní povahy. Člen výboru společenství vlastníků je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru společenství vlastníků, aby za něho při jeho případné neúčasti hlasoval.
8. Funkční období členů výboru společenství vlastníků je 5 let ; počíná dnem zvolení do funkce člena výboru a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru společenství vlastníků dále končí odstoupením z funkce a odvoláním z funkce.
9. Člen výboru společenství vlastníků může být volen opětovně.
10. Člen výboru společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
11. Člen výboru společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu společenství vlastníků jehož je členem písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení z funkce tomuto orgánu společenství vlastníků jehož je členem.
12. Členové výboru společenství vlastníků jejichž počet neklesl pod polovinu mohou kooptovat náhradní členy tohoto voleného orgánu společenství vlastníků do nejbližšího zasedání shromáždění.
13. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.
14. Schůzi výboru svolává předseda výboru písemnou pozvánkou doručenou všem členům výboru alespoň 15 dnů přede dnem jejího konání. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se pokud možno připojí podklady týkající se pořadu jednání nebo se uvede kde a kdy je možno se s těmito podklady seznámit.
15. Výbor je způsobilý přijímat usnesení je-li na schůzi přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny všech členů výboru. Požádá - li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
16. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání schůze výboru může být rozhodnuta jen za účasti a souhlasu všech členů výboru.
17. Výbor společenství zejména :
 - a) svolává shromáždění vlastníků jednotek domu, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství vlastníků, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy, týkající se hospodaření společenství vlastníků,
 - c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků,

- d) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, datum jejich splatnosti a způsob jejich úhrady,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a odpovídá za podání daňových přiznání, pokud společenství vlastníků má povinnost je podávat,
 - f) vede seznam členů společenství vlastníků,
 - g) zajišťuje vyúčtování záloh na služby proti skutečným nákladům a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých z uzavřených smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání případných dluhů a nároků ze smluv uzavřených s třetími osobami,
 - i) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství vlastníků některé činnosti týkající se správy domu a pozemku,
 - j) zajišťuje provoz a údržbu technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek domu,
 - k) vymáhá od jednotlivých vlastníků jednotek plnění jejich povinností uložených společenstvím vlastníků,
 - l) uzavírá na určité konkrétní činnosti vykonávané pro společenství vlastníků pracovní smlouvy nebo dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, které však musí obsahovat přesná vymezení těchto činností a rozsah oprávnění k jednání za společenství vlastníků.
18. V působnosti výboru společenství vlastníků jako statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je také 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.
19. V působnosti výboru společenství vlastníků jako statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je také rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují – li náklady v jednotlivých případech částku 60 000,-Kč ; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy vyvolané na společných částech nemovité věci havárií.
20. Za výbor jedná navenek předseda, který organizuje, svolává a řídí činnost výboru a běžnou činnost společenství vlastníků. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru, aby byly vždy dva podpisy. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

Článek IX.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu.

A - Pravidla pro správu domu a pozemku :

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku domu.
- (2) Pravidla pro správu domu a pozemku vyplývají z platných obecně závazných právních předpisů a v souladu s nimi si společenství vlastníků schvaluje podrobná pravidla,

kterými se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování výše záloh na služby, způsob změny jejich výše, způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé druhy služeb, termín vyúčtování služeb, splatnost přeplatků a nedoplatků a pravidla o chování všech vlastníků jednotek domu a všech osob užívajících jejich jednotku, včetně jejich návštěv a o užívání společných částí domu, uvedená ve schváleném „Domovním řádu“, přizpůsobená specifickým podmínkám společenství vlastníků jednotek domu.

- (3) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Rozhodne-li tak shromáždění vlastníků jednotek, je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna uzavřít nebo měnit smlouvu s fyzickou nebo právnickou osobou (dále jen „správce“) o zajišťování některých činností správy domu a pozemku, včetně rozsahu činností a výše smluvní ceny.
- (4) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku má právo vstupu do bytu jednotlivého vlastníka bytu po předchozí výzvě v případě, že vlastník bytu stavebně či jinak svůj byt upravuje a v odůvodněných případech má právo požadovat předložení prováděcí projektové dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, zda úpravy bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- (5) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna činit opatření ke zjednaní nápravy neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu a i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.
- (6) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména :
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a pozemku,
 - e) zajištění provozu vyhrazených technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.
- 7) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 8) V rámci výkonu správy domu a pozemku zajišťuje společenství vlastníků zejména činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správního.
 - a) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména :
 - provoz, údržba opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, včetně společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na jeho vlastní náklady,
 - revize nebo kontroly technických sítí společných technických zařízení domu, protipožárních zařízení, hromosvodů, rozvodů všech druhů energií (elektřiny, plynu, tepla, teplé vody, studené vody),

- telekomunikačních zařízení a dalších jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest, pokud jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek domu.
- b) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména :
- 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,
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek domu jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek domu, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek domu přijatých v souladu s jinými právními předpisy,
 - 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,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek domu.

B – Pravidla pro užívání společných částí :

- (1) Společnými částmi nemovité věci jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- (2) Společnými částmi jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, dále stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu. To platí i v případě, že se určitá společná část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
- (3) Společné části podrobněji upravuje právní předpis o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- (4) Vlastník jednotky v domě je povinen užívat společné části domu a pozemku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov.
- (5) Vlastník jednotky v domě je povinen užívat společné části domu a pozemku způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání a dodržovat při tom zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a zásady protipožární bezpečnosti.
- (6) Vlastník jednotky v domě je povinen dodržovat principy soužití v domě, plnit a dodržovat usnesení přijatá shromážděním vlastníků jednotek domu týkající se pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku vyplývajících z platných obecně právních předpisů a ze schváleného Domovního řádu.
- (7) Vlastník jednotky v domě je povinen zajistit, aby pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku vyplývající z platných obecně závazných právních předpisů, z Domovního řádu a z těchto stanov plnily a dodržovaly všechny osoby s ním v bytě pobývající (rodinní příslušníci, nájemníci, návštěvy, apod.).
- (8) Vlastník jednotky v domě je povinen odstranit na své náklady závady a poškození na společných částech domu nebo na jednotkách jiných vlastníků jednotek v domě, které

způsobí vlastníky jednotky v domě sám nebo ti, kteří s ním v bytě pobývají (rodinní příslušníci, nájemníci, návštěvy, apod.).

Článek X.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky jednotek domu.

A – Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků :

- (1) Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí každý kalendářní rok, rozpočet.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku, která vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli, apod.
- (4) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s úhradou předpokládaných běžných oprav a údržby společných částí domu pravidelně se vyskytujících v minulých obdobích s přihlédnutím k potřebám v plánovaném období.
- (5) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s úhradou plánovaných potřebných oprav, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav společných částí domu většího rozsahu, vycházejících z položkových rozpočtů projektových dokumentací, z cenových nabídek z případných výběrových řízení, ze smluvních ujednání s dodavateli nebo ze zkušeností z obdobných oprav získaných v minulých obdobích.

B – Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku :

- (1) Vlastníci jednotek v domě – členové společenství vlastníků jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- (2) Příspěvky na správu domu a pozemku hradí vlastníci jednotek domu na účet společenství vlastníků formou záloh společně se zálohami na poskytované služby a plnění souvisejících s užíváním jednotek v termínu stanoveném ve schválených pravidlech, kterými se upravují otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- (3) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytovaných příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a to ani při převodu vlastnického práva k jednotce a převádí se na následující období na úhradu nákladů souvisejících se správou domu a pozemku a na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti v následujících letech.

C – Pravidla pro úhradu cen služeb, pro způsob určení jejich výše a jejich vyúčtování :

- (1) Tato pravidla se vztahují pouze na služby, jejichž poskytování jednotlivým vlastníků jednotek domu zajišťuje společenství vlastníků, které si jednotliví vlastníci jednotek domu nezajišťují s dodavateli příslušných služeb sami.
- (2) Službami, jejichž poskytování jednotlivým vlastníků jednotek domu zajišťuje společenství vlastníků jsou zejména dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, dodávka tepla a teplé užitkové vody, osvětlení společných prostor domu, užívání výtahů, úklid společných prostor domu, správa a odečet rozdělovačů topných nákladů a podružných bytových vodoměrů, správa společných částí domu, apod.

- (3) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění společenství vlastníků jednotek domu.
- (4) Výše záloh na poskytované služby a způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby podrobně upravují shromážděním vlastníků jednotek schválená pravidla, kterými se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty podle specifických podmínek společenství vlastníků.
- (5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem jejich rozúčtování podle shromážděním vlastníků jednotek schválených vlastních podrobných pravidel. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování.

**Článek XI.
Závěrečná ustanovení.**

- (1) Záležitosti výslovně neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, zákonem o poskytování plnění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě, vyhláškou o pravidlech pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a ohřev teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nařízeními vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podrobnými pravidly schválenými shromážděním společenství vlastníků (Pravidla, kterými se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, Domovní řád, apod.).
- (2) Tyto stanovy byly přijaty na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Na Vlnovce 708/7 v Ústí nad Labem, konaném dne 7.září 2017 a tímto dnem nabývají také účinnosti.

V Ústí nad Labem dne 7.září 2017

předseda výboru
podpis

místopředseda výboru
podpis

člen výboru
podpis