

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek bl. D3 č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264, ulice Třebušická, Litvínov-Janov

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků („**Společenství**“) je právnickou osobou, založenou za účelem správy domu a pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo jejich společníkem nebo členem.

(2) Členy Společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě („**jednotka**“), společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku („**člen Společenství**“).

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu („**správa domu**“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo Společenství

(1) Název zní: **vlastníků jednotek bl. D3 č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264, ulice Třebušická, Litvínov-Janov**

(2) Sídlem je: Třebušická 259, Janov, 435 42 Litvínov

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a co

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

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov Společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov Společenství a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami Společenství,
- 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, výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy, týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu, a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá Společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu („správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může Společenství zajišťovat provozní, technické, ekonomické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem případně účetním, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) cenu za služby poskytované správcem,
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena Společenství, za podmínek stanovených stanovami,
- h) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII

Vznik členství

- (1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) 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.

Čl. IX.

Seznam členů Společenství

- (1) Společenství vede seznam členů Společenství. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů Společenství je zpřístupněn členům Společenství způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (3) Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se

Společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od Společenství na své náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

(5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

(1) Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- b) volit a být volen do orgánů Společenství,
- c) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- d) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
- e) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání 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,
- f) seznámit se, jak Společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- g) nahlížet do účetních knih a dokladů Společenství.

(2) V případě, že člen Společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak Společenství, tak členu Společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude

dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(3) Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h) V případě, že vlastník bude provádět změnu stavby, která vyžaduje vyjádření příslušného stavebního úřadu nebo jeho rozhodnutí, musí změnu stavby předem projednat s výborem společenství a vyžádat si jeho stanovisko a následně předat výboru vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí bylo-li vydáno a ověřenou projektovou dokumentaci.

(4) Člen Společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím.

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, Společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(10) Vlastník jednotky oznámí Společenství, bez zbytečného odkladu, změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

(12) Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni Společenství jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit Společenství pravomocné soudní rozhodnutí.

(3) Práva a povinnosti člena Společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění Společenství a vykonávat na něm práva člena Společenství, zejména podávat

jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena Společenství však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XII

Zánik členství ve Společenství

(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 právní předpisy.

(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.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor,
- c) kontrolní komise, přičemž se jedná o fakultativní orgán Společenství

Čl. XIV

Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více

než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v každém č.p. domu na vývěsce, na chodbě, e-mailem a zveřejněním na webových stránkách SVJ. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena/zveřejněna ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí Společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen Společenství může zmocnit jiného člena Společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena Společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem Společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena Společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování:

- o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- o změně podlahové plochy bytu,
- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o změně podílu na společných částech,
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov, (u varianty s předsedou Společenství čl. XVI. odst. 10),

g) udělování předchozího souhlasu:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, které jsou předmětem činnosti Společenství podle zákona, nebo k jinému nakládání a dispozicemi s těmito věcmi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov, (u varianty s předsedou Společenství čl. XVI. odst. 10),
- k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen Společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím

ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně, pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství, oprávněných o ní hlasovat.

9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění.

Ze zápisu musí být patrné:

- a) kdo zasedání svolal
- b) jak a kdy se konalo,
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e) plné znění přijatých usnesení,
- f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
- g) kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen Společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle Společenství. Pokud o to člen Společenství požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství, 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.

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. XVI

Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem Společenství. 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 právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je maximálně desetičlenný, minimálně tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Společenství navenek zastupuje vždy předseda či místopředseda výboru a další jeden člen výboru společně. Za Společenství se člen výborů podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- (3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu výbor volí z řad svých členů Výbor a z funkce ho též odvolává.
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem

výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem Společenství, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu Společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li Společenství, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

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

(8) Má-li Společenství zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru Společenství škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na Společenství nemůže domoci.

(10) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

- b) rozhoduje o pojištění domu,
- c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření Společenství s výsledky plnění rozpočtu, 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,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- 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.

(11) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:

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

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) 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;

- b) 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 se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

(13) Členství ve výboru končí:

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

(14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým Společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení souladně s ustanovením § 160 občanského zákoníku.

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

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

Čl. XVII

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Výbor je povinen do 15 kalendářních dnů od obdržení podnětu oznámit kontrolní komisi všechny požadované skutečnosti. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná. Volí je shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává jednání komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění,

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. XIII odst. 1 písm. c)].

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů Společenství a působnost orgánů Společenství.

Čl. XIX

Pravidla pro užívání společných částí

- Domovní řád -

Domovní řád upravuje podmínky pro užívání bytu, nebytových prostor a společných částí v domě a tvoří nedílnou součást těchto stanov.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB, A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE, PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

(1) Příjmem Společenství jsou zejména:

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

(2) Příjmem Společenství jsou také příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi; 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, a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Výdaje Společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.

(4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

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

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.

Čl. XXI

Pravidla pro příspěvky na správu domu, a pro způsob určení jejich výše, placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování členů výboru,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství,
- e) 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,

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech, mimo jiné:

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

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce:

- a) nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
- b) Je povinen původní vlastník informovat o prodeji správce a výbor SVJ a předat novému vlastníkovvi kontakty na správce a výbor SVJ

Čl. XXII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb, a pro způsob určení jejich výše, placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
- e) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen Společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXIII

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 18. 12. 2018.
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

- DOMOVNÍ ŘÁD -

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami Společenství a případně smlouvou o koupi bytu či nebytového prostoru.

Základní pojmy

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. K podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliery). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. **Příslušenstvím** k bytu jsou vedlejší místnosti a prostora určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.)
4. **Společnými částmi** domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody - teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
5. Pro účely tohoto řádu je dále pojmem **Orgán Společenství** myšlena odpovědná osoba určená Výborem Společenství.
6. Pod pojmem **Správce domu** se rozumí fyzická či právnická osoba, se kterou byla uzavřena příkazní smlouva o správě nemovitosti.
7. Pod pojmem **Vlastník jednotek** (dále jen vlastník) se rozumí osoba, s níž je uzavřena smlouva o koupi bytové jednotky.
8. **Členy Společenství** se stávají fyzické i právnické osoby, který nabyly vlastnictví bytových jednotek v domech, a to dnem vzniku Společenství, nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
9. **Uživatel domu** je vlastník, nebo osoba vlastníkem smluvně zmocněná užívat jednotku a společný prostor v domě (nájemce).

10. **Návštěvník** je osoba, která může krátkodobě užívat bytovou jednotku a společné prostory v domě pouze na základě pozvání uživatele domu a s jeho plným vědomím.

Práva a povinnosti vlastníka/nájemce

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy Společenství vlastníků domu, včetně domovního řádu.
2. Společenství je povinno zajistit nájemci/vlastníkovi plný nerušený výkon jeho práva spojených s vlastnictvím bytu, respektive nebytového prostoru.
3. Uživatelé domu mají vedle práva užívat byt či nebytový prostor právo užívat společné části a zařízení domu včetně přístupových komunikací v souladu s účelem, k němuž užívání slouží.
4. Nájemce/vlastník je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům/vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního/vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Uživatel domu je povinen uhradit veškeré škody, které prokazatelně svým jednáním, jednáním svého návštěvníka nebo jednání zvířete, které se nachází v jeho či návštěvníkově držení, způsobil Společenství, členům Společenství a ostatním uživatelům domu.
5. Ve společných prostorách domu je zákaz kouření pro všechny, kteří se zde vyskytují
6. Nájemce/vlastník je povinen po předchozím oznámení správcem umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce/vlastníka. Nájemce/vlastník je také povinen po předchozím oznámení správcem umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zajištění deratizace a desinsekce a to bez poskytnutí náhradního ubytování, po nezbytně nutnou dobu.
7. Nájemce/vlastník nesmí provádět takové stavební úpravy v bytě nebo nebytovém prostoru bez předchozího souhlasu Společenství, které by ovlivnilo práva ostatních vlastníků bytů či nebytových prostor. Jde zejména o zásah do obvodových zdí, jakékoli zásahy do nosných konstrukcí, zejména hrozí-li narušení statiky objektu apod., Společenství, může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt či nebytový prostor byl uveden do původního stavu. Vlastník odpovídá za

případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizování jakýchkoli úprav (včetně antén), které ovlivňují vzhled objektu, je zakázáno realizovat, pokud nedošlo k projednání a odsouhlasení orgány Společenství, případně dotčenými orgány státní správy.

8. Společenství je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem vlastníka. Ten je však povinen umožnit Společenství nutné úpravy vyplývající z povinnosti Společenství pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Společenství je povinno zajistit řádnou údržbu a provádění úklidových prací ve společných částech domu, a to svépomocí nebo prostřednictvím smluvního vztahu.
2. Každý uživatel domu a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě, ve společných částech domu a v okolí domu pořádek a čistotu. Pokud uživatel provádí jakékoliv práce a úpravy v bytové jednotce či nebytovém prostoru, při kterých dochází ke znečištění domu, je povinen bezodkladně zajistit úklid na vlastní náklady. Pokud vlastník nezajistí úklid, bude úklid zajištěn Orgánem Společenství, případně správcem nemovitosti, který vícenáklady započte uživateli domu, jenž znečištění způsobil.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců/vlastníků v domě. Umístění jakýchkoli předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.
2. Uživatelé domu jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - umožnit přístup k uzávěrům a měřičům,
 - dodržovat pravidla stanovená pro užívání přístupových komunikací.
3. Kočárky a jízdní kola se smí umísťovat pouze v prostorách k tomu určených.
4. Není dovoleno kouření ve společných prostorách domu.

5. Z hygienických i estetických důvodů není dovoleno ukládání odpadků ve společných prostorách domu.

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé domu jsou z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku v domě povinni dodržovat následující pravidla pro zamykání dveří:
2. Hlavní vchodové dveře se v době od 22.00 do 6.00 hod. zamykají.
3. V době od 6.00 do 22.00 hod. jsou vchodové dveře zavřeny tak, aby z venkovní strany nešly bez klíče otevřít.
4. Dveře sloužící ke vstupu do společných prostor – sklepa, garáže, místnosti sklepních kójí a kočárkárny se zamykají bez ohledu na denní dobu.
5. Ve výjimečných a opodstatněných případech, jako je např. stěhování je možné nechat dveře dočasně otevřené anebo odemčené s tím, že uživatel, jehož se daná situace týká, musí zajistit, aby tento stav trval pouze po nezbytně nutnou dobu a po jejím uplynutí je povinen zajistit zavření či uzamčení dveří dle výše uvedených pravidel.

Držení domácích zvířat

1. Uživatelé domu nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Jsou současně povinni dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (hlukem, zápachem, nečistotami, atd.) a byla dodržována čistota v domě.
2. Pokud takové zvíře poškodí nebo znečistí společné a jiné části domu, -majitel takového zvířete odpovídá za způsobenou škodu a je povinen vrátit vše do původního stavu, popřípadě uhradit Společenství vzniklou škodu.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatelé domu nesmí bez písemného souhlasu Společenství umisťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty, s výjimkou květin v oknech, na balkonech a terasách.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Klid v domě

1. Uživatelé domu jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce/vlastníky nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou uživatelé domu a ostatní osoby, zdržující se v domě, povinni dodržovat noční klid.

Užívání pozemků areálu

1. Uživatelé domu nesmí bez souhlasu výboru vysazovat keře, stromy, či jinou zeleň.
2. Uživatelé domu ani návštěvníci nesmí znečišťovat okolí domu.
3. Uživatelé domu a návštěvníci jsou povinni k parkování automobilů používat vyhrazená parkoviště.

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ ZÁROVEŇ ROZHODLO A UPOZORŇUJE NÁJEMCE, ŽE PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU JE ZVLÁŠTĚ ZÁVAŽNÉ PORUŠENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY.

Z TOHOTO DŮVODU MŮŽE BÝT S NÁJEMCEM UKONČENA NÁJEMNÍ SMLOUVA PŘI PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU BEZ VÝPOVĚDNÍ LHŮTY.

**VE SPOLEČNÝCH PROSTORÁCH
DOMU JE TÍMTO DOMOVNÍM ŘÁDEM
ZAKÁZÁNO KOUŘIT!**

Schváleno shromážděním Společenství vlastníků dne 18. 12. 2018.