

# STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Dukelská č.p. 2356, 2357, 2358 a 2359, Česká Lípa

## ČÁST PRVNÍ všeobecná ustanovení

### Článek 1 název společenství a sídlo

1. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Dukelská č.p. 2356, 2357, 2358 a 2359, Česká Lípa
2. Sídlo: Česká Lípa, Dukelská 2359, PSČ 470 06
3. Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – pozemek a dům dle čl. 2 odst. 1

### Článek 2 předmět činnosti společenství

1. Činnost společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci a tou je pozemek p.č. 5825/35 v obci a k.ú. Česká Lípa a na něm nacházející se dům č.p. 2356, 2357, 2358 a 2359.
2. Společenství nesmí podnikat nebo se přímo či nepřímo na podnikání podílet, či být společníkem nebo členem obchodní korporace.
3. Činnostmi správy nemovité věci v provozních a technických záležitostech se rozumí zejména:
  - a) provoz domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
4. Činnostmi správy domu a pozemku v záležitostech správních se rozumí zejména:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence a vyúčtování
  - d) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů např. o dodávce služeb, pojištění, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
  - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - f) vedení seznamu členů společenství,
  - g) stanovení a vybírání předem určených finančních příspěvků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,

- h) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších souvisejících administrativních, ekonomických a provozních činností, včetně uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství dle právních předpisů nebo usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
- ch) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv

## **ČÁST DRUHÁ**

### členství ve společenství

#### **článek 4.**

##### všeobecná ustanovení

- 1) členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky
- 2) společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. Na jednání společenství vlastníků je potom zván jen zmocněný zástupce. V případě manželů se účastí jednoho na jednání shromáždění má za to, že druhý manžel je zmocněn. V případě účasti obou manželů na jednání shromáždění se předem vyjádří, kdo z manželů bude na shromáždění hlasovat.
- 3) při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a ani zálohy na služby související s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi společenství potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Členovi se písemnost zasílá prostřednictvím poštovního doručovatele nebo pověřeného člena výboru.

#### **článek 5.**

##### práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v závazných předpisech, stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství a to:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků ve lhůtě 4 měsíců od obdržení, žádat statutární orgán o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena nebo nájemce jednotky v domě,
  - e) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti, podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a případně se podílet na úhradě ztráty společenství.
- 2) člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v závazných předpisech, stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství a to:

- a) dodržovat platné právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s příslušnou legislativou,
  - b) hradit včas stanovené příspěvky na správu nemovité věci, v případě prodlení uhradit společenství úrok z prodlení dle platných právních předpisů
  - c) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Zjištěný nedoplatek je splatný nejpozději do 6 měsíců od skončení rozúčtovacího období. V téže termínu společenství zasílá členům přeplatky z vyúčtování. V případě prodlení je člen povinen uhradit společenství úrok z prodlení a to dle platných právních předpisů
  - d) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek
  - f) 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,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, dále oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvku na správu nemovité věci závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - j) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství
  - k) udržovat svůj bytu a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, tak jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí. Dále neohrozit jiným členům společenství právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části
  - l) předat výboru nebo správci ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
  - m) provádět úklid společných prostor podle stanoveného předpisu, pokud není úklid zajištěn dodavatelským způsobem
- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem shromáždění společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

## **ČÁST TŘETÍ**

pravidla pro správu domu, pozemku a pravidla pro užívání společných částí

### **Článek 6.**

pravidla pro správu domu a pozemku

- a) osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků, které ovšem může uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku a to v souladu s platnou legislativou
- b) správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo

- pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku
- c) za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství
  - d) statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí, opravě, modernizaci, rekonstrukci v souladu se schváleným rozpočtem a to do částky 50000,- Kč bez rozhodnutí shromáždění nebo jinak vyjádřeného souhlasu ostatních vlastníků. Tento finanční limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
  - e) statutární orgán je povinen při investici přesahující 50000,- Kč oslovit alespoň dva potencionální dodavatele s žádostí o předložení cenové nabídky či kalkulace.
  - f) vznikne-li členovi společenství právo z vad jednotky, zastupuje společenství člena při uplatňování těchto práv

### **článek 7.**

#### pravidla pro užívání společných částí

- a) společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům společně. Mezi ně náležejí společné prostory jako jsou vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, sušárny, kotelny, lodžie přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepní prostory, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
- b) člen společenství či jeho nájemce je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv a to i mimo dobu nočního klidu. Taktéž je povinen bránit škodám na majetku společenství a zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování spolubydlících v domě hlukem, kouřem, prachem, pachy, odpady. V případě, že člen chová domácí zvířata, je povinen dbát na dodržování hygienických, veterinárních a bezpečnostních předpisů. Zamezit volnému pobíhání po domě, nepřechovávat a nekrmit je ve společných prostorech. V případě vzniku znečištění je povinen toto na svůj náklad bezodkladně odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- c) člen společenství či jeho nájemce je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření, větrání bytů do společných vnitřních prostor. Dále je člen povinen zdržet se všech činností, které negativně ovlivní užívání bytů ostatních spolubydlících .
- d) člen společenství se zdrží vyvěšení reklam a vývěsek, ledaže k tomu bude mít souhlas statutárního orgánu.
- e) v případě, že člen společenství uzavře hlavní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.
- f) klíče od uzamykaných prostor, kde jsou tyto uzávěry, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- g) člen společenství je povinen zajistit, aby v bytě žil jenom takový počet osob, který je schopen udržet hygienické standardy bytu.
- h) člen společenství ve svém zájmu pravidelně a to nejméně jedenkrát za čtvrt roku kontroluje funkčnost měřidel studené, teplé vody a tepla. V případě nefunkčnosti bez zbytečného odkladu kontaktuje výbor.

### **ČÁST ČTVRTÁ**

#### orgány společenství

### **článek 8.**

#### všeobecná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění

- b) výbor společenství
  - c) kontrolní komise
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
  - 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
  - 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
  - 5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně a funkční období členů volených orgánů je pět let.
  - 6) Orgány společenství hlasují veřejně. Každý volený orgán rozhoduje většinou všech svých členů.

### **článek 9.** Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a členy kontrolní komise.
- 3) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo,
  - b) schválení nebo o změně stanov,
  - c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
  - d) schválení účetní závěrky předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství
  - e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek
  - g) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - h) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn
  - ch) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změny, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti
- 4) Shromáždění je statutárním orgánem svoláno nejméně jednou ročně, případně ho svolá i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než ¼ všech hlasů. Shromáždění je svoláváno nejméně ve lhůtě 30 dnů před jeho konáním.
- 5) Jednání shromáždění se svolává pozvánkou, ve které je uveden termín jednání, místo a program. K pozvánce se připojí podklady týkající se programu nebo se uvede, kde je možné se s nimi před jednáním seznámit. Pozvánka se vyvěšuje v domě na místech k tomu určených.
- 6) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů s tím, že váha je vyjádřena podílem na společných částech domu.
- 7) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 9) Není-li shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání
- 10) Každý člen společenství je oprávněn se dát na jednání shromáždění a při hlasování

zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí se předložit statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Tato plná moc se týká pouze jednoho konkrétního shromáždění vlastníků.

- 11) Každý člen společenství je oprávněn se shromáždění zúčastnit a požadovat vysvětlení týkající se provozu a záležitostí společenství. Pokud by člen požadoval sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, lze toto sdělení odepřít.
- 12) Svolané shromáždění lze i odvolat či odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) Bod nebo záležitost jednání, který nebyl zařazen na program dle pozvánky, může být rozhodnut jen se souhlasem všech členů účastnících se jednání.
- 14) Jednání shromáždění řídí předseda ( místopředseda ) výboru nebo pověřený člen výboru.
- 15) Na shromáždění hlasují členové veřejně.
- 16) Z jednání se pořizuje zápis a ten musí obsahovat všechny nezbytné údaje o usnášení, rozhodování, účasti členů, přijatých usnesení, výsledky voleb. Jako příloha je zanesena listina o stavu přítomných, zprávy nebo další listiny a podklady týkající se programu jednání. Zápis je poté podepsán tím, kdo jednání shromáždění řídil a zapisovatelem. Zápis ze shromáždění je uložen u předsedy výboru, kde je možné do něj nahlédnout.
- 17) Přehlasovaný vlastník jednotky může, pokud je pro to vážný důvod, navrhnout soud, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadaného rozhodnutí. Není-li tento návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, právo zaniká.

#### **článek 10.**

##### rozhodnutí mimo zasedání

- 1) 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 shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření – souhlasím/nesouhlasím s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno. Člen listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí opatří vlastnoručním podpisem.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) K přijetí usnesení hlasováním mimo zasedání je zapotřebí většiny hlasů všech členů společenství.

#### **článek 11.**

##### výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství a zastupuje společenství ve všech záležitostech. 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. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný

- člen výboru, např. místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.
- 2) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
  - 3) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
  - 4) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
  - 5) Výbor má sedm členů. Každý člen výboru má jeden hlas. 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.
  - 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
  - 7) Funkční období výboru činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu společenství k pozdějšímu dni než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu společenství, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu společenství.

## **článek 12.**

### **kontrolní komise, revizor**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu a místopředsedu. Předseda svolává a řídí jednání této komise, v jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo písemně pověřený člen. Komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy 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 vlastníku zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) kontroluje dodržování stanov a právních předpisů ze strany členů společenství a ostatních uživatelů bytových a nebytových prostor
  - f) prošetřuje podněty a stížnosti, podávané členy společenství, ostatními uživateli a občany, které se vztahují k činnosti společenství.
  - g) plní další úkoly, kterými ji pověří shromáždění nebo výbor (pověřený vlastník),
  - h) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 4) Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat
  - a) datum a místo konání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů komise

## **ČÁST PÁTÁ**

pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platného právního předpisu a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství

### **článek 13.**

příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů za služby

- 2) Z důvodu úhrady nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh a to ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Rozdělení příspěvku je následující:
  - a) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. O výši rozhoduje shromáždění vlastníků.
  - b) příspěvky na dlouhodobou zálohu ( finanční zdroj ) za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu.
- 4) Pravidla pro jeho tvorbu a použití, výši měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku schvaluje shromáždění vlastníků a to nadpoloviční většinou přítomných. O mimořádném příspěvku může shromáždění rozhodnout a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 6) Pravidla pro určování záloh, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za plnění spojená s užíváním bytu se řídí platnými právními předpisy a usneseními shromáždění společenství
- 7) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou se člen společenství hradí sám. Z dlouhodobé zálohy se v bytě hradí opravy a výměny zejména těchto zařízení:  
rozvody topení včetně veškerých armatur a šroubení, kompenzátorů, rozdělovačů topných nákladů, odvzdušňovacích, uzavíracích a regulačních ventilů zdrojů tepla, společných svislých a vodorovných stoupacích rozvodů studené a teplé vody včetně odboček do bytu před bytový uzávěr a bytových vodoměrů, společných svislých rozvodů kanalizace, rozvodů plynu k hlavnímu uzávěru plynového spotřebiče včetně tohoto uzávěru, oken, balkonových dveří, vnějších parapetů, balkonů a zábradlí, rozvodů domácích telefonů včetně samotného přístroje, zvonků, rozvodů společné televizní antény včetně zásuvek, rozbočovačů, zesilovačů.
- 8) V případě, že člen úmyslně, či neodbornou manipulací nebo nečinností poškodil tato zařízení, je člen společenství povinen tuto opravu uhradit.
- 9) Opravy způsobené vlivem pojistné havárie na společné části domu se hradí z pojistného plnění

### **článek 14.**

pravidla pro tvorbu rozpočtu

Rozpočet společenství zahrnuje dvě části:

- 1) Hospodaření s dlouhodobou zálohou tvořenou podle podílu na společných částech domu
  - stav k 1. lednu
  - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku
  - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu
  - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí
  - pojištění domu a pozemku
  - stav k 31. prosinci



- 2) Hospodaření s dlouhodobou zálohou tvořenou na každou jednotku stejně
- stav k 1. lednu
  - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy dle bodu 1)
  - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy
  - předpokládané výdaje členěné na výdaje na správce, odměny orgánů SVJ a ostatní náklady vlastní správní činnosti
  - stav k 31. prosinci

**článek 15.**  
závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků konaném dne 18. října 2016

předseda

člen výboru