

Stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků PANORAMA 782, 783,785.**
2. Sídlo společenství: Havlíčkovo náměstí 783/8, Ostrava-Poruba, 708 00.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy domu č.p. 782, 783 a 785 (dále jen „dům“) a pozemku parcelního čísla 1543 (dále jen „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví čísla 1859, k.ú. Poruba, obec Ostrava (dále jen „společenství vlastníků“).
2. Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle S, vložce 1916.
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
5. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
6. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh; k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
7. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Předmět činnosti společenství

1. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu
 - b) údržby a oprav společných částí domu
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů 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 ostatních dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajišťování havarijních údržby společných částí a pozemku,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - i) 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,
 - j) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především k:
 - a) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) dodávkám elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) čištění komínů, případně další potřebné služby,
 - d) pojištění domu,
 - e) nájmu společných částí domu,
 - f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) dalším povinností, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“),
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

- f) vedení evidence členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli, zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.
 6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
 7. V rámci vymezeného předmětu činnosti společenství dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.
 8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.
 9. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) nebo předseda společenství, rozhodne-li tak usnesením shromáždění vlastníků,
 - d) kontrolní komise, je-li usnesením shromáždění vlastníků zřízena.
2. Rozhodne-li shromáždění vlastníků usnesením o volbě předsedy společenství namísto výboru, vztahují se na něj ustanovení o výboru, přičemž předseda společenství jedná ve všech věcech samostatně.

3. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

Čl. V

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) schválení domovního řádu a jeho změn,
 - d) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - e) určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu, rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - f) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a schválení zprávy o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu vykonávána smluvním správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - g) schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - h) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - i) rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků 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 opravách nebo stavebních úpravách společné části, převyšují-li náklady 100 000,- Kč bez DPH **za kalendářní rok**.
 - j) 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 prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, 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 zástavní smlouvy souhlasil,
 - k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění rozhodnutím vyhradí.

3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství nejméně 30 dní před konáním jednání do listovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.
5. Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dvou z nich. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Shromáždění výbor svolá do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li to, svolají členové společenství shromáždění na náklad společenství sami.
6. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
8. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se 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 také souhlas všech vlastníků jednotek.
9. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
10. Člen společenství se může na shromáždění vlastníků nechat zastoupit jinou osobou na základě plné moci.
11. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
 - datum a místo konání shromáždění ,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis se vyvěsí na nástěnce ve veřejně přístupné části budovy, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění včetně všech schválených podkladů.

Čl. VI

Rozhodování per rollam

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.
2. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát výbor, ale i kterýkoliv vlastník. 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. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 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 vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. 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. VII

Výbor

1. Výbor statutárním orgánem společenství.
2. Výbor je pětičlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
3. Předseda výboru jedná za společenství navenek; je-li však pro právní jednání, které činí, zákonem předepsána písemná forma, je třeba podpisu i dalšího člena výboru. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.
4. Výbor svolává předseda podle potřeby nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda; není-li funkce místopředsedy obsazena, svolají výbor jeho další členové.
5. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu společenství.

6. 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. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
7. Funkční období členů volených orgánů společenství činí 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu společenství a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění.
9. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
10. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
11. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis.
12. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
13. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
14. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.
15. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - e) připravuje písemné podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,

- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky,
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství; písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- k) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služeb do celkové výše plnění 100 000 Kč bez DPH za kalendářní rok; u objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením,
- l) kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
- m) rozhoduje o nájmech společných částí domu, o nájmech jednotek ve vlastnictví společenství a o nájmu movitých věcí,
- n) rozhoduje o nakládání s movitým majetkem ve vlastnictví společenství.
- o) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. VIII

Kontrolní komise

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 nebo pověřeného vlastníka 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, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Pro svolání, způsob jednání a způsob usnášení platí obdobně ustanovení o výboru. Funkční období kontrolní komise je 5 let.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem 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 předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.
2. Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, datum vzniku příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů a uvede se údaj o společném zástupci. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství. V případě spoluvlastnictví jednotky se v seznamu uvede i údaj o zvoleném zástupci.
3. Má-li člen jinou doručovací adresu než adresu v domě, uvede se v evidenci i tato adresa.
4. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to do jednoho měsíce výboru, včetně oznámení své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství, smluvní pokuty

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
 - e) 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,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1, písm. f) stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, 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 zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu,
 - e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - f) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek
 - g) 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 nájemci či podnájemníci, příslušníci jejich domácností, popřípadě osoby, jimž člen společenství umožnil vstup do domu,
 - h) zajistit na svůj náklad jedenkrát ročně vyčištění plynového spotřebiče,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) 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 správce alespoň 7 dnů předem,
 - k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky k provedení revizí plynového vedení, plynových spotřebičů a rozvodů elektro; výzvu činí písemně výbor nebo správce alespoň 7 dnů předem,
 - l) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
 - m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. To platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, např. dání bytu do nájmu; v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby,
 - n) v případě, že třetí osoba užívající byt člena společenství prokazatelně poruší dobré mravy v domě a na takové závadné chování si budou stěžovat jiní členové společenství, popř. třetí osoby užívající byt, je člen společenství, vlastník bytu, povinen učinit bez zbytečného odkladu taková opatření, aby bylo závadnému chování zabráněno,
 - o) v případě pozdního zaplacení příspěvků na správu domu a pozemku zaplatit zákonný úrok z prodlení a v případě pozdního zaplacení záloh na úhradu služeb nebo nedoplatku z vyúčtování služeb zaplatit poplatek z prodlení 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení, popřípadě ve výši, bude-li tato zákonem změna.
4. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem

všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

5. 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 vlastníků.
6. 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 vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
7. Při poškození jednotky prováděním prací ze strany společenství, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
8. Schválením těchto stanov ujednávají strany, tedy společenství vlastníků na straně jedné a jednotliví vlastníci na straně druhé smluvní pokutu za porušení nebo nesplnění povinností ze strany vlastníka a to tak, že vlastník je povinen, popřípadě spoluvlastníci jsou povinni společně a nerozdílně, zaplatit smluvní pokutu takto:
 - a) neodstraní-li vlastník závadu a poškození na společných částech domu, ve výši 5 000 Kč za jednotlivý případ,
 - b) nesplní-li vlastník povinnost stanovenou v odst. 3, písm. i), j) nebo k), ve výši 2 000 Kč,
 - c) nesplní-li vlastník povinnost stanovenou v odst. 3, písm. l) nebo písm. m), ve výši 5 000 Kč,
 - d) neprovedení nezbytných opatření k odstranění závadného chování osob, užívajících byt vlastníka ať již s ním nebo samostatně, ve výši 10 000 Kč.
9. Smluvní pokuta musí být uplatněna písemně a v uplatnění musí být uveden důvod, který nesmí být zaměnitelný s jiným důvodem. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě uvedené v jejím uplatnění, **kteřá nesmí být kratší než pět pracovních dnů.**
10. Před uplatněním smluvní pokuty musí být vlastník písemně upozorněn na porušení povinnosti, musí mu být dána lhůta pro odstranění závadného stavu, která nesmí být kratší než pět dnů.
11. Smluvní pokuta může být uplatňována opakovaně za totéž porušení povinnosti, ne však dříve než po uplynutí jednoho měsíce od dojití písemného upozornění. **V případě, že ve věci bude rozhodovat soud, je možno další smluví pokutu uplatnit po právní moci rozhodnutí.**
12. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

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 vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků 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 vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, 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 vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu, předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.
3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství se použije na financování správy společných částí domu a pozemku.
5. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, smluvní pokuty dle těchto stanov a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
2. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství vlastníků 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 vlastníků.

Čl. XIV

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,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,

- 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,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XV

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.
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 zúčtovacího 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 zúčtovacího období anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,

- d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 3, písm. m) stanov rozhodných pro rozúčtování.
6. V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo 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,

Čl. XVI

Pravidla užívání společných částí

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných částech domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
3. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójičkách nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu
 - b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Směsný domovní odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků a nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policii, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům atd.).
6. V případě, že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.) neprodleně o této skutečnosti uvědomí obecní policii nebo Policii ČR
7. Vlastníci zodpovídají za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
8. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.
9. Bezpečnost vlastníků a dalších osob užívajících jednotky v domě může být zajištěna kamerovým systémem za splnění obecně platných podmínek pro jeho instalaci a užívání.

10. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u výboru.
11. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění, popřípadě mohou být stanoveny v domovním řádu.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství jim musí být doručeno nebo oznámeno. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
3. Vzhledem k tomu, že tyto stanovy budou po jejich schválení založeny ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Ostravě, má se za to, že každý vlastník, člen společenství, je s jejich zněním seznámen.
4. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
5. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.
6. Stanovy nabývají účinnosti dnem **schválení**.