

STANOVY

Společenství vlastníků domu Seniorů 1618 Liberec

Čl. I

Obecná ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy domu č. p. 1618 postaveného na pozemku p. č. 2208/21, v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, zapsaného na listu vlastnictví číslo 3515, na adrese Seniorů 1618/9, 463 11 Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou a pro správu tohoto pozemku (dále jen „dům“).
- 2) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“).
- 3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. 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 v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- 4) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
- 5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.
- 6) Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 8) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi 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.
- 9) Společenství vlastníků vzniklo na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb., dne 13. 12. 2010 a bylo zapsáno 27. 4. 2013.

Čl. II
Název a sídlo společenství

- 1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků domu Seniorů 1618 Liberec**
- 2) Sídlo společenství je: Seniorů 1618/9, 463 11 Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou

Čl. III
Pravidla pro správu domu

- 1) Správu domu provádí společenství přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „správce“). 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.
- 2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
- 3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí,
 - c) údržby pozemků,
 - d) protipožární zabezpečení domu,
 - e) revizí, oprav a servisu společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, hromosvodů, vzduchotechniky, prostředků požární ochrany, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení domu,
 - f) provozu, revizí a oprav domovní kotelny či domovní předávací stanice,
 - g) administrativních činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů technických postupů spojených se správou domu.
- 4) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:
 - a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“),
 - b) vedení evidence plateb členů společenství,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“) jako jsou např. dodávky tepla, vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, pojištění společných částí domu.
- 6) 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 na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Kompletní rozsah zajišťovaných služeb je uveden ve Směrnici pro rozúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním jednotek v domě.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě se správcem.
- 2) Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - 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 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,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
- 3) Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.

Čl. V

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8.00 hodin do 20.00 hodin. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin následujícího dne, v pátek, v sobotu a ve dnech, po kterých následuje státní či ostatní svátek, v době od 24.00 hodin do 8.00 hodin následujícího dne je povinností každého člena společenství zachovat klid a zdržet se hlučných projevů.
- 2) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat ve společných částech a společných prostorách domu a na pozemku, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech a společných prostorách domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné části, společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění jej ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 3) Člen společenství je povinen zdržet se parkování vozidel mimo vyznačená parkovací místa, především na chodníku k domu, jeho napojení na pozemní komunikaci a před nádobami na odpad.
- 4) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 5) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (nájemníci, spolubydlíci, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů a předzahrádek jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech, předzahrádkách a parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně ve společných prostorách domu, na balkonech a předzahrádkách, zdržet se kouření ve společných prostorách domu včetně výtahové kabiny, zdržet se větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- 8) Ostatní pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, na základě kterého se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek.
- 9) Člen společenství je zodpovědný také za chování osob, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky (nájemníci, spolubydlíci, návštěvy), a je povinen zajistit, aby tyto osoby užívaly jednotku i společné části v souladu s těmito stanovami a domovním řádem.

Čl. VI

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“).

Čl. VII

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) rozhodování o změně stanov,
 - b) rozhodování o změně prohlášení vlastníka budovy, kterým byly zřízeny jednotky,
 - c) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,

- d) schválení účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu, schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - e) schválení výše příspěvků členů společenství do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy) a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schvalování potřebných služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen a služeb na jednotky a způsob stanovení výše záloh na jejich úhradu,
 - g) rozhodování:
 - i) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii) změně účelu užívání domu nebo bytu, jakož i o rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - iii) o změně podlahové plochy bytu,
 - iv) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v) o změně podílu na společných částech,
 - vi) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 - i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii) k nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota převyšuje částku 10.000,- Kč,
 - iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru a jen pro účely správy domu a pozemku,
 - iv) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny a vypovězení této smlouvy,
 - j) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více jak jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 6) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství nebo zaslání na kontaktní e-mailovou adresu člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru společenství svou e-mailovou adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůzi shromáždění doručovány. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném.

- 7) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Hlasuje se veřejně.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 11) K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 12) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu nebo způsob rozpočítání služeb, jinak než určuje platná legislativa, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 13) Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (Čl. I odst. 3), nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství, kterého zastupuje a pro zastupování musí rovněž udělit plnou moc.
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.

Čl. VIII

Rozhodování mimo shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné nebo elektronické 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 pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně 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 při tomto rozhodování přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. IX

Výbor

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- 2) Výbor má 3 členy a ze svých členů volí předsedu výboru a místopředsedu výboru a z funkce je odvolává. Do své funkce mohou být voleni opětovně. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním.
- 3) Členem výboru může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. 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.
- 4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být členem výboru. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Za výbor jedná navenek samostatně jeho předseda. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou výboru a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za rok. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru.
- 9) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 10) Výbor 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,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,

- e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g) zajišťuje řádné vedení administrativy 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.
 - k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - l) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- 11) Ustanovení Čl. VII odst. 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápis z jednání výboru.
- 12) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota nepřevyšuje částku 10.000,- Kč, v případě pořízení movitých věcí pak pořizovací hodnota v souhrnu nesmí přesáhnout částku 20.000,- Kč za kalendářní rok.
- 13) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. X

Určení prvních členů statutárního orgánu

- 1) Prvními členy výboru byli:

Dominik Fišer, bytem Seniorů 1618/9, 463 11 Liberec XXX

Ivana Forejtová, bytem Seniorů 1618/9, 463 11 Liberec XXX

Tomáš Zuzánek, bytem Seniorů 1618/9, 463 11 Liberec XXX

Čl. XI

Vznik členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- 3) Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen

společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena jména, příjmení, data narození, místa trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. 3) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.
- 3) Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k těmto krokům může zmocnit jinou osobu na základě plné moci, plná moc nemusí být úředně ověřená,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 4) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu i pozemku, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
 - f) 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 nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pro ověření zda stavební úpravy dle bodu f) neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, dále umožnit vstup pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - j) oznámit do jednoho měsíce správci domu změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - k) oznámit do jednoho měsíce správci domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - l) udržovat svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, platí to i o společných částech, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 4) písmene h) a i) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace.

Čl. XIII

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. XIV

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 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.
- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- 3) Shromáždění ve Směrnici pro rozúčtování nákladů na energie a služby spojené s užíváním jednotek v domě (dále jen „směrnice“) stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

- 4) Shromáždění ve směrnici dále stanoví způsob rozpočítání jednotlivých služeb, stanovení výše jejich záloh a jejich splatnost. Shromáždění však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají.

Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- b) úklid společných prostor v domě, paušální náhrady nákladů spojené s výkonem funkce ve zvolených orgánech, náklady na domovníka, náklady za údržbu a ošetřování pozemků rovnoměrně na jednotky,
- c) vodné a stočné způsobem: náklad za zúčtovací jednotku děleno součtem náměrů všech podružných vodoměrů včetně náhradních dopočtů,
- d) dodávka tepelné energie na vytápění dle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,
- e) ostatní pravidla pro příspěvky na správu domu a na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek jsou obsažena ve směrnici.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku a na úhradu cen služeb v souladu s touto směrnicí schválenou shromážděním.

- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je 12 kalendářních měsíců. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek je splatný do jednoho kalendářního měsíce od obdržení vyúčtování členem společenství, přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 2 kalendářních měsíců od obdržení členem společenství.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 7) Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby. 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. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XV

Zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5.
- 3) Při zrušení se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVI

Použití právních předpisů

- 1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a o náhradní členské schůzi.
- 2) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
- 3) V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné, a dále stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
- 4) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.
- 5) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 19. 10. 2016.