

# STANOVY

## Společenství vlastníků domu Hrazená 903, Liberec

### Čl. I Obecná ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou vzniklou dle příslušných ustanovení 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 pozdějších předpisů, za účelem zajišťování správy domu č. p. 903, na adrese Hrazená 903/12, 460 07 Liberec III - Jeřáb, postaveného na pozemku p. č. 1580 v katastrálním území Liberec III - Jeřáb, obec Liberec, zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 12523, a pro správu tohoto pozemku a dalších společných částí nemovité věci (vše společně dále též 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 či pozemky 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 a určí-li tohoto zástupce na základě návrhu některého ze spoluvlastníků soud, jsou spoluvlastníci povinni 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.

### Čl. II Název a sídlo společenství

- 1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků domu Hrazená 903, Liberec**
- 2) Sídlo společenství je: Hrazená 903/12, 460 07 Liberec III - Jeřáb

### 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,

- 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 dodavatelem 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 atd.
- 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) O kompletním rozsahu zajišťovaných služeb rozhoduje shromáždění.

#### **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 obsahuje 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 předsedovi 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 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 2) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.
- 3) 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 držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) 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 a kouření ve společných prostorách domu včetně výtahové kabiny a prostoru na střeše, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech, zdržet se větrání bytu nebo nebytového prostoru do společných vnitřních prostor domu.
- 5) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 6) 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.
- 7) 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.

## **Čl. VI Orgány společenství**

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství (dále též jen „předseda“).

## **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 předsedy a rozhodování o výši jeho odměny,
  - d) schválení účetní závěrky, předložené předsedou, 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:
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - změně účelu užívání domu nebo jednotky, jakož i o rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
    - o změně podlahové plochy jednotky,
    - 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,
  - h) udělování předchozího souhlasu:
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota převyšuje částku 10.000,- Kč,
    - 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,
  - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti 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 předseda. 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 než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva.
  - 6) Shromáždění se svolává písemnou 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. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí předsedovi společenství svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze 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 bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  - 8) Jednání shromáždění řídí předseda. V případě, že shromáždění nesvolal předseda, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
  - 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční 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 hlasy společné.
  - 11) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční 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 nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu nebo způsob rozpočítání služeb jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
  - 13) Člen společenství může k účasti na 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 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) Předseda 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 nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

## **Čl. IX**

### **Předseda**

- 1) Předseda 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 ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
- 2) Do své funkce může být předseda volen i opětovně.
- 3) Předsedou může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Kdo přijme funkci předsedy, 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 předsedy je závazkem osobní povahy a předseda se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.
- 5) Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být předsedou.
- 6) Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 7) Předseda společenství vlastníků jednotek zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis.
- 8) Předseda 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 přístrojů 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 související se zápisy do rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 9) O svých rozhodnutích v rámci výkonu funkce pořizuje předseda písemný zápis. Zápisy včetně písemných podkladů k rozhodnutí musí být archivovány.
- 10) Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí na základě předchozího souhlasu shromáždění. Dále je předseda oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, a dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč.
- 11) Předseda 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 prvního statutárního orgánu**

Prvním předsedou společenství vlastníků se určuje:

Ján Gúčík, nar. 22.10.1972, bytem U Slunečních lázní 1052, 460 14 Liberec XIV

## **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 předsedovi nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje předseda 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,



- 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, jimž 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 s ním 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, přenechali-li vlastníci jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
  - l) udržovat na svůj náklad svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, platí to i o společných částech, které má vlastníci jednotky ve výlučném užívání.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky 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 přístupu.

### Čl. XIII

#### Zánik členství ve společenství

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, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

- 1) Společenství hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Co se rozumí činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností a službami spojenými s užíváním jednotek, stanoví právní předpisy.
- 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. Výši příspěvků na správu domu a pozemku a způsob jejich rozúčtování stanovuje shromáždění. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek a způsob určení výše záloh na tyto služby. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Splatnost příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby určí

shromáždění a neučiní-li tak, lze ji určit na základě dohody společenství s jednotlivými vlastníky; to platí i o konkrétní výši záloh na služby.

- 3) Není-li rozhodnutím shromáždění stanoveno jinak, stanoví se výše příspěvku na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek podle výše jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství a na náhradu nákladů spojených s výkonem jejich funkce, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak nebo není-li způsob rozúčtování určen ujednáním s vlastníky jednotek v souladu s platnými právními předpisy, rozúčtují se náklady na služby mezi vlastníky jednotek takto:
  - a) provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - b) úklid společných prostor v domě, náklady na domovníka, náklady na 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 a náklady na poskytování teplé užitkové vody podle příslušného právního předpisu,
  - e) ostatní zde neuvedené náklady na služby způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je 12 kalendářních měsíců. Poskytovatel služeb je povinen podle příslušného právního předpisu vyúčtování doručit příjemci služeb nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je splatný do jednoho kalendářního měsíce od doručení vyúčtování vlastníkovu jednotky, přeplatek je splatný do 2 kalendářních měsíců od doručení vyúčtování vlastníkovu jednotky, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda 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, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 7) Na každý kalendářní rok připraví předseda návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu předseda vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. S ohledem na tyto výdaje se rovněž 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 budoucí opravy nebo stavební úpravy společných částí domu. 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.

### **Prohlášení**

Stvrzuji tímto, že text úplného znění stanov Společenství vlastníků domu Hrazená 903, Liberec se shoduje s obsahem stanov, které byly schváleny ustavujícím shromážděním společenství vlastníků, které se konalo dne 8.4.2019.

  
Ing. Jan Gúčik  
předseda společenství