Stanovy

Společenství vlastníků jednotek

**Stará 2520/45a v Ústí nad Labem**

|  |
| --- |
|  |

Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb.

Článek I

**Základní ustanovení**

(1) Název Společenství je: Společenství vlastníků jednotek Stará 2520/45a v Ústí nad Labem.

(2) Sídlem Společenství je budova na adrese Stará 2520/45a, Ústí nad Labem, PSČ 400 11.

(3) Identifikační číslo osoby je 273 22 378. Společenství je evidováno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl S, vložka 4069.

(4) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.

(5) Společenství je právnická osoba způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem za účelem zajišťování správy budovy v ulici Stará, č.p. 2520, č.or. 45a, nacházející se na pozemku parcelní číslo 887/8 o výměře 665 m2. Ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek této budovy je dále pozemek parc.č. 887/7 o výměře 254 m2, pozemek parc.č. 887/9 o výměře 809 m2 a pozemek parc.č. 887/10 o výměře 647 m2. Vše v k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, kraj Ústecký, zapsáno na číslo listu vlastnictví č. 3563.

(6) Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemků. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících pro potřeby spoluvlastníků domu. Činnosti týkající se správy domu vymezuje obecně závazný právní předpis *Nařízení vlády č. 366/2013 Sb*.Rozumí se jimi zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(7) Jednotky a společné části domu vymezuje *Prohlášení vlastníka budovy* ze dne 8. prosince 2010 a obecně závazný právní předpis *Nařízení vlády č. 366/2013 Sb*.

(8) Podíly na společných částech domu jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše jednotek v domě.

Článek II

**Orgány společenství**

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor ,

c) revizor/ka, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Shromáždění (čl. III) tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu (čl. I odst. 8). [§ 1206 NOZ]

(3) Členové výboru jsou voleni shromážděním na dobu 5 let. Funkční období člena výboru však po uplynutí uvedené lhůty neskončí, dokud nebude zvolen nový statutární orgán.

(4) Revizor/ka je volen/a shromážděním na dobu 5 let. Shromáždění má právo rozhodnout, že konkrétní orgán jmenovaný v odst. 1 písm. c) nebude volen.

(5) Voleným orgánem nebo členem voleného orgánu dle odst.1 písm b) a c) může být se svým souhlasem fyzická i právnická osoba, která je členem nebo společným členem společenství, jakož i fyzická osoba, která je manželem nebo manželkou vlastníka (společného vlastníka) a trvale v domě bydlí. Právnickou osobu zastupuje v tomto orgánu jí zmocněná fyzická osoba nebo její statutární orgán. Fyzickou osobou zvolenou jako volený orgán nebo jako člen může být jen plně svéprávná osoba, bezúhonná ve smyslu předpisů upravujících živnostenské podnikání.

(6) Volené orgány a jejich členové mohou být voleni opakovaně.

(7) Volené orgány a jejich členové se přijetím funkce zavazují vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Svou funkci vykonávají osobně, pro jednotlivý případ však mohou zmocnit jiného člena téhož orgánu, aby za ně při jejich neúčasti hlasoval. [§ 159 NOZ]

(8) Volené orgány a jejich členové mohou být během funkčního období shromážděním odvoláni.

(9) Volené orgány a jejich členové mohou během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení s uvedením důvodů oznámí písemně předsedovi výboru, odstupující předseda výboru dalšímu členu výboru. Odstoupí-li celý výbor, oznámí to reviznímu orgánu; není-li revizor/ka zvolen/a, oznámí to v zápisu na domovní vývěsce. Odstupujícímu orgánu či členovi zaniká jeho funkce dnem svolání shromáždění k dovolbě nového orgánu či kooptací nového člena dle odst. 10, nejpozději však do jednoho měsíce po oznámení odstoupení.

(10) Dojde-li k odstoupení člena voleného orgánu z funkce či k jeho dlouhodobé nemoci či jiné obdobné objektivní nemožnosti funkci vykonávat, mohou zbylí členové orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena voleného orgánu do nejbližšího zasedání usnášeníschopného shromáždění.

(11) Náklady vzniklé členům orgánů při výkonu jejich působnosti hradí společenství.

(12) Členové volených orgánů mají nárok na odměnu za výkon funkce. O výši odměny rozhoduje shromáždění dle čl. III odst. 2 písm. c).

Článek III

**Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží [§ 1208 NOZ]

a) změna těchto stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;

2. o změně účelu užívání domu nebo bytu;

3. o změně podlahové plochy bytu;

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;

5. o změně podílu na společných částech;

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100 tisíc korun;

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem (10 tisíc), nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného;

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (jedná se o dluhy společenství, které jsou zajištěny zástavním právem k jednotce - jednotkám);

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

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

(3) Zasedání shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán; zasedání shromáždění musí statutární orgán svolat rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů ve společenství, minimálně však dvou. Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat zasedání shromáždění, mohou jej svolat ti vlastníci jednotek, kteří dali podnět k jeho svolání, na náklad společenství. V podnětu na svolání shromáždění musí podněcovatelé uvést návrh jeho programu - ten je pro svolavatele závazný a nelze jej bez souhlasu podněcovatelů měnit ani doplnit. [§ 1207 NOZ]

(4) O svolání zasedání shromáždění musí být každý člen společenství vyrozuměn písemnou nebo e-mailovou pozvánkou nejméně 21 dnů před konáním zasedání shromáždění. Vyrozumění - pozvánka se doručuje na adresu, kterou vlastníci uvedli do seznamu členů statutárnímu orgánu, a současně se vyvěsí na domovní vývěsce. V případě pochybností nad údajem v databázi se pozvánka doručí na adresu uvedenou v katastru nemovitostí. Vyrozumění - pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

(5) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat. [§ 253 NOZ]

(6) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda (místopředseda) výboru nebo předsedající shromáždění pověřený svolavatelem. Shromáždění projednává jen ty body programu, které jsou uvedeny v pozvánce.

(7) Při hlasování na zasedání shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníka jednotky na společných částech domu. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví (i společném jmění manželů), jedná za její spoluvlastníky společný zástupce zmocněný většinou spoluvlastníků - toto zmocnění dokládá jednající řídícímu shromáždění, pokud již nebylo doloženo statutárnímu orgánu společenství. Za jednotku ve vlastnictví společenství se nehlasuje.

(8) Vlastník jednotky (spoluvlastníci jednotky jako celku) se může nechat při výkonu svých práv na shromáždění zastupovat zvláštní plnou mocí udělenou pro účast, jednání a hlasování na shromáždění. Ta může být udělena jinému členu společenství nebo osobě, která je vlastníkovi, jenž plnou moc uděluje, rodičem, manželem, manželkou, dítětem či sourozencem vlastníka (společného vlastníka), a trvale v domě bydlí.

(9) Zasedání shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů ve společenství; k přijetí usnesení takového zasedání shromáždění je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, nestanoví-li následující odstavec pro konkrétní rozhodnutí vyšší počet hlasů. [§ 1206 NOZ]

(10) Vyšší počet hlasů se vyžaduje v těchto případech:

a) Pro schválení dohody mezi dotčenými vlastníky o změně prohlášení, změně smlouvy o výstavbě, či změně dohody spoluvlastníků o rozdělení jejich nemovitého domu na bytové spoluvlastnictví (resp. obdobného rozhodnutí soudu), která se netýká všech vlastníků, je zapotřebí více než poloviny hlasů všech členů společenství; do zápisu ze shromáždění potvrzujícího schválení této dohody se uvede identifikace vlastníků, kteří souhlas vyjádřili, zápis pak splňuje písemnou smlouvu souhlasu více než poloviny všech členů společenství vyžadovanou zákonem,

b) Pro přijetí usnesení o zvolení člena orgánu společenství dle Čl.II odst.1 písm b) a c) je zapotřebí tříčtvrteční většina přítomných hlasů,

c) Pro přijetí usnesení o změně stanov je zapotřebí tříčtvrteční většina přítomných hlasů.

(11) Způsob hlasování určuje předsedající shromáždění tak, aby byla nepochybně zjištěna vůle hlasujících. O různých bodech programu lze hlasovat i různě. Hlasování shromáždění je veřejné. Řídící shromáždění po každém hlasování (s výjimkou volby orgánů) konstatuje, zda usnesení bylo přijato potřebnou kvótou hlasů. Pokud nikdo z přítomných nesdílí svůj nesouhlas s výsledkem hlasování provedením aklamací, má se za to, že hlasování shromáždění proběhlo v souladu s tím, co konstatoval jeho předsedající.

(12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze shromáždění, informaci o schopnosti usnášení dle bodu 9, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námitky těch členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování, včetně označení příslušného člena. Jednání shromáždění může být pro potřebu vyhotovení zápisu nahráváno. Za vyhotovení zápisu a jeho úplnost odpovídá svolavatel.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky, který byl na shromáždění přehlasován, navrhnout podle § 1209 NOZ soudu, aby o záležitosti rozhodl.

(14) Otázky, které přísluší rozhodovat na schůzi shromáždění podle článku III lze rozhodnout i mimo zasedání shromáždění. Jedná se o případ, kdy řádně svolané shromáždění není způsobilé se usnášet. Rozhodování mimo zasedání shromáždění proběhne podle § 1210 až 1214 NOZ.

Článek IV

**Výbor**

(1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění a plní usnesení shromáždění.

(2) Výbor je tříčlenný. Na svém prvním zasedání zvolí členové výboru svého předsedu a místopředsedu.

(3) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění (čl. III odst. 2) nebo o věci specificky řešené dalšími orgány společenství, rozhoduje o správě domu (čl. I odst. 6) ve společenství výbor.

(4) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Společenství činí právní jednání předsedou výboru, nebo v jeho zastoupení místopředsedou, spolu s jedním dalším členem výboru. Jedná-li předseda spolu s místopředsedou, je osoba místopředsedy považována za dalšího člena výboru. Pokud tyto osoby jednají za společenství písemně, jednají tak, že k napsanému, vytištěnému či natištěnému názvu společenství připojí svůj vlastnoruční podpis.

(5) Výbor se schází dle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Schůzi výboru svolává jeho předseda nejméně tři dny před jejím začátkem písemnou pozvánkou, e-mailovou zprávou nebo telefonicky. V pozvání se uvede místo, čas konání a program schůze. Na schůzi výbor jedná a je usnášeníschopný pouze za přítomnosti všech jeho členů. Schůzi výboru řídí jeho předseda, popřípadě jím pověřený člen výboru. Při rozhodování výboru má každý člen jeden hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech členů výboru.

(6) Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá předseda výboru. Zápis musí být zveřejněn na domovní vývěsce do pěti dní od skončení schůze výboru a musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námitky těch členů proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování, včetně označení příslušného člena. Jednání výboru může být pro potřebu vyhotovení zápisu nahráváno.

(7) V neodkladných případech, kdy není možno, aby výbor jednal na schůzi, rozhoduje výbor mimo schůzi. Rozhodování probíhá písemnou, e-mailovou nebo telefonickou komunikací. Taková rozhodnutí projedná výbor na nejbližší schůzi.

(8) Každé schůze výboru se má právo účastnit revizor/ka společenství. O konání a programu schůze se dovídá způsobem uvedeným v odst. 5. Požádá-li o to, jsou členové výboru povinni podat tomuto orgánu vysvětlení k projednávaným záležitostem, jakož i k dění ve společenství. To platí, požádá-li o to revizor/ka i mimo schůzi výboru.

Článek V

**Revizor/ka**

(1) Revizor/ka je jednočlenným kontrolním orgánem společenství, odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Členství v tomto orgánu není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu.

(2) Revizor/ka je oprávněn/a nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.

(3) Orgán revizor/ka má tuto působnost:

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s NOZ, s těmito stanovami a s dalšími předpisy společenství;

b) projednává stížnosti členů společenství na činnost společenství nebo jeho orgánů;

c) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství, ke zprávám o hospodaření společenství a ke zprávám o správě domu;

d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

(4) Revizor/ka předkládá svá zjištění a závěry v revizních zprávách alespoň třikrát za rok, zveřejňovaných na domovní vývěsce. Zprávu o své činnosti předkládá na shromáždění.

Článek VI

**Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. [§ 1175 NOZ]

(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. [§ 1175 NOZ]

(3) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Nebudou-li osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu, tato pravidla dodržovat, bude k odpovědnosti volán vlastník. [§ 1176 NOZ]

(4) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. [§ 1177 NOZ]

(5) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. [§ 1177 NOZ]

(6) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. [§ 1178 NOZ]

(7) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. [§ 1179 NOZ]

(8) 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 osobou odpovědnou za správu domu. [§ 1182 NOZ]

(9) 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. [§ 1183 NOZ]

(10) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. [§ 1184 NOZ]

(11) Vlastníci jednotek a osoby, jimž vlastníci umožnili přístup do domu nebo bytu, jsou povinni:

a) omezit hlasité používání audiotechniky, televize, praček, myček a podobně od 22.00 do 07.00 hodin, v jiné době ohleduplně regulovat hlasitost televize, rádia a hudby; dbát na ohleduplnost při používání nástrojů a zařízení způsobujících nadměrný hluk nebo vibrace;

b) omezit hlučnost při provozování párty a večírků zejména ve večerních hodinách, neobtěžovat nad míru přiměřenou poměrům své sousedy hlukem, zápachem, světlem a vibracemi;

c) společné části, prostory a zařízení neznehodnocovat, nepoškozovat ani neměnit jejich funkci či vzhled, nekouřit ani neplivat ve společných prostorách, neznečišťovat je prachem, blátem, stavebninami, exkrementy, nedopalky a odpadky; neznečišťovat odpadky okolí domu, nevyhazovat nic z oken a lodžií;

d) uklízet po svých psech či svých jiných zvířatech jejich exkrementy na trávnících, chodnících a společných prostorách;

e) neskladovat své věci ve společných prostorách a v okolí domu, neprovádět zde žádné činnosti nesouvisející s jejich účelem;

f) odpady, které se nevejdou do odpadových kontejnerů, jakož i stavební a kovový odpad, látky tekuté, žíravé, zápalné, výbušné a jinak zdraví ohrožující, zeminu, uhynulá zvířata, zelený odpad, pneumatiky, podlahové krytiny, elektrické spotřebiče, nábytek a podobný nekomunální odpad nenechávat ležet mimo odpadové kontejnery, ale odstranit je na svůj náklad či kontaktovat osobu odpovědnou za správu domu;

g) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně;

h) nekrmit ptactvo a hlodavce parazitující na domě;

i) odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil vlastník sám nebo ti, jímž vlastník umožnil přístup do domu či na pozemek; není-li to možné, upozornit na takové závady a poškození osobu odpovědnou za správu domu a uhradit náklady na jejich odstranění;

j) odstranit jednoduché závady, které se na společných částech domu a v jeho okolí vyskytly, není-li to možné, upozornit na takové závady osobu odpovědnou za správu domu a pozemku;

k) nenechávat bez povšimnutí nadměrné znečišťování, nepořádek a vandalismus v domě a jeho okolí;

l) tyto povinnosti smluvně převést na nájemce či další osoby, které jednotku oprávněně užívají.

Článek VII

**Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu**

(1) Písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu je třeba vždy při zásahu do společných rozvodů tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, antény, dešťového svodu, apod.

(2) Úpravy bytu, které způsobují nadměrný hluk, zápach či vibrace, a které trvají déle, než jeden den, musí být předem nahlášeny osobě odpovědné za správu domu. Tyto úpravy nesmí být prováděny celodenně o víkendech a svátcích, a v době před osmou hodinou ranní a po páté hodině odpolední všedního dne. K těmto povinnostem přísluší i zajištění úklidu společných prostor, které byly těmito pracemi znečištěny.

(3) Lodžie a panelové plochy domu jsou integrální součástí domu a jeho okolí. Tvoří dominantní vzhled domu. Jeho uživatelé nesmí tento vzhled narušit umístěním nadměrně velkých věcí (nábytek, klimatizační jednotky), rostlin, nevzhledných výplní zábradlí, nápisů a dalších neesteticky působících prvků, jakož i barevně odlišnou malbou lodžiových stěn a okenních rámů.

(4) Je třeba vyvarovat se narušení jednotného vzhledu společných chodeb barevně odlišnou malbou stěn, zábradlí nebo změnou podlahové krytiny za odlišnou; jednotnému vzhledu podléhají i zvonková tabla a poštovní schránky - je zapovězeno umísťovat na ně jmenovky mimo štítků k tomu určených. V případě potřeby změny štítků lze kontaktovat osobu odpovědnou za správu domu.

(5) Společné části budovy, tvořící uzamykatelnou místnost, nelze užívat libovolně. Takové místnosti slouží např. k uskladňování věcí nebo je lze pronajímat. O pravidlech užívání těchto místností rozhoduje výbor podle zásad stanovených shromážděním vlastníků. Toto ustanovení platí i pro užívání střechy domu. Místnosti určené pro technické zázemí k poskytování služeb spojených s užíváním bytu a domu (posilovací stanice vody, zařízení pro společnou televizní anténu, hlavní uzávěry plynu, vody, tepla, apod.) nejsou volně přístupné, nelze je pronajímat a ani je jinak provozovat.

(6) Věci, které nejsou zdrojem zápachu, či neohrožují jiným způsobem život a zdraví, mohou obyvatelé domu dočasně uložit v místnosti dle odst. 5, určené výborem. Výbor také určí dobu uložení těchto věcí. Jestliže po uplynutí této doby nedošlo k vyzvednutí věcí, může výbor zajistit jejich odklizení a požadovat za to úhradu nákladů.

(7) Pozemky společenství slouží k trávení volného času obyvatel domu, je však zapovězeno zde provádět činnosti, které svým charakterem mohou obtěžovat či ohrožovat obyvatele domu (rozdělávání ohně, grilování, pouštění reprodukované hudby, apod.). Je možné zde venčit domácí zvířata, je však nezbytné po nich odstranit pevné exkrementy. Na pozemcích společenství neprovádět výsadbu rostlin a stromů bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu, netrhat, neřezat, neolamovat a jiným způsobem neničit rostliny, keře a stromy zde zasazené.

(8) Pozemek s pískovištěm a dalšími dětskými atrakcemi slouží přednostně k užívání dětem a jejich doprovodu. Platí zde zákaz vstupu psům či jiným zvířatům, zákaz kouření, jakož i provádění takových činností, které by rušily dětskou zábavu.

(9) Vchodové a vnitřní dveře vedle menšího výtahu ve vstupním vestibulu je třeba za sebou zamykat v době od desáté hodiny večerní do páté hodiny ranní.

(10) Osvětlení ve společných prostorách či pronajatých místnostech, které není určeno k trvalému svícení, nesmí svítit zbytečně.

(11) Na příjezdové komunikaci k domu je třeba dodržovat pravidla dle dopravního značení; v případě otáčení auta nenajíždět na dlažbu před vchodem domu;

(12) Obyvatelé od druhého nadzemního podlaží výše jsou povinni zajistit úklid volně přístupných společných prostor příslušného podlaží a schodiště do nejbližšího nižšího podlaží. Úklid bude zajišťován dle dohody vlastníků bytů na jednotlivých podlažích. Očistu prosklené stěny mezi výtahovým nástupištěm a schodišťovou podestou zajišťuje výbor.

(13) Orgány společenství komunikují s obyvateli domu prostřednictvím domovní vývěsky ve vstupním vestibulu. Tato vývěska musí obsahovat:

a) jména členů orgánů společenství s uvedením adresy, pokud v domě nebydlí;

b) telefonní číslo alespoň jednoho člena výboru či osoby odpovědné za správu domu, telefonní čísla hasičů, policie, záchranky a pohotovosti při havárii plynu, vody a topení;

c) informace o umístění elektrických pojistek, hlavních uzavíracích a vypouštěcích ventilech plynu, vody a topení, jakož i informaci, kdo má klíče od místností, ve kterých se tato zařízení nacházejí;

d) sdělení o dalších komunikačních místech společenství, např. adresa internetové stránky.

Po dohodě s výborem mohou obyvatelé domu vývěsku využít i k inzerci a oznámení.

(14) S jednotlivými vlastníky komunikují orgány společenství osobně nebo prostřednictvím kontaktů, které vlastníci uvedli do seznamu členů společenství (odst. 17).

(15) Vlastníci mohou komunikovat s orgány společenství osobně, telefonicky, písemně či e-mailovou poštou. Nejedná-li se o havarijní situaci, mohou se na orgány společenství obracet osobně či telefonickým hovorem v době od osmé hodiny ranní do osmé hodiny večerní. Na písemné podněty odpovídá orgán společenství do sedmi dnů.

(16) Požádá-li o to vlastník, umožní mu statutární orgán do sedmi dnů nahlédnout do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, jakož i pořídit si z nich výpisy, opisy nebo kopie. Žádost musí být písemná nebo e-mailová, místo a čas nahlédnutí určuje člen statutárního orgánu.

(17) Společenství vede seznam svých členů. Seznam je uložen u statutárního orgánu a každý vlastník je povinen do něj uvést své jméno, příjmení, poštovní adresu, e-mailovou adresu (má-li) a telefonní číslo, jakož i změny v těchto údajích bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu oznámit.

(18) K zajištění přístupu k rozvodným skříním ukládají vlastníci k osobě odpovědné za správu domu aktuální kopie klíčů od mříží a dveří na chodbách před byty.

Článek VIII

**Hospodaření společenství**

(1) Společenství tvoří roční rozpočet svého hospodaření.

(2) Příjmy společenství jsou

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (DZO - dlouhodobé zálohy na opravy);

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek za prodlení s platbami příspěvků a platbami záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky;

c) 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, či obdobného předpisu;

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství;

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek;

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 jednotek;

h) státní dotace;

i) jiné další mimořádné příjmy.

(3) Společenství hospodaří i se zálohami na poskytování služeb spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky. O způsobu tvorby záloh, o výši záloh a splatnosti rozhoduje shromáždění. Zálohy jsou určovány v měsíční výši.

(4) Službami jsou dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, elektrické energie k osvětlení společných prostor a k provozu společného zařízení, provoz výtahů.

(5) Zálohy nejsou příjmem společenství, a musí být vyúčtovány za předchozí kalendářní rok. Nebudou-li finanční prostředky ze zaplacených záloh postačovat na krytí nákladů (cash flow) na služby, lze na jejich zaplacení přechodně použít i jiné finanční prostředky společenství.

(6) Výbor může v jednotlivém odůvodněném případě změnit v průběhu roku měsíční zálohu. Oprávněným důvodem je změna předpokladů, z nichž stanovení zálohy vycházelo. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(7) Náklady, na které vlastníci přispívají dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, se rozumí:

a) běžná provozní údržba domu a pozemku, tj. provozní, drobné či lokální opravy, údržba a seřízení všech společných rozvodů, trubek, těles topení, dveří, výtahů, čerpadla, antén, hromosvodu, společných místností, chodeb, zdí, střech, dlažeb, fasád, zvonků, schránek, pískoviště a dalších dětských atrakcí, plotu, laviček; náklady na žárovky, zámky, klíče, barvu, lepidlo, pracovní pomůcky, apod., náklady na pojištění a úklid společných částí domu a pozemku, náklady na údržbu a úklid zeleně a náklady na revize. Dále splátka úvěru přijatého 29.11.2007 na rekonstrukci a zateplení vnějšího pláště domu a na výměnu výtahů, včetně úroků z tohoto úvěru.

b) komplexní opravy, rekonstrukce a modernizace domu či pozemku. Opravou se rozumí náhrada opotřebení společného majetku spravovaného společenstvím, tedy náhrada jeho fyzického i morálního zastarání či jeho uvedení do nezávadného stavu s přihlédnutím k novým technologiím a materiálům. Rekonstrukcí se rozumí změna technických parametrů společného majetku. Modernizací se rozumí rozšíření použitelnosti společného majetku. Do rekonstrukce či modernizace lze zahrnout i zhotovení či vybudování toho, co shromáždění označí jako nutné pro zajištění bezporuchového provozu domu nebo pro zvelebení domu či zpříjemnění jeho užívání. Příklady takových nákladů: zateplení, rekonstrukce pláště domu, výměna výtahů, topení, stoupaček, podlahové krytiny, dlažby, společných elektrických a anténních rozvodů, vymalování chodeb, vybudování recepce, čipového přístupového systému, fotovoltaického systému, plynové kotelny, dětských atrakcí, komplexní změna osvětlení, výměna vodoměrů a indikátorů topných nákladů, apod.

c) chod společenství - vlastní správní činnost dle § 1180 NOZ, tj. poštovné, telefony, administrativa, správní a místní poplatky, náklady na pořádání a jednání shromáždění, právnické služby, semináře, knihy, zákoníky, cestovné, vedení účetnictví a odměňování orgánů společenství. Na tyto náklady vlastníci přispívají na každou jednotku stejně.

(8) Výbor může v konkrétním odůvodněném případě rozhodnout o tom, že financování akce bude zajištěno jinak, než je uvedeno v odst. 7 tohoto článku.

(9) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby platí každý člen společenství měsíčně v částkách a v termínech oznámených výborem či osobou odpovědnou za správu domu na účet společenství.

(10) Při rozúčtování nákladů dle odst. 3 a 4 (služby) se v případě použití kritéria počtu osob v bytech bydlících používá zjištěný počet osob dle článku VI odst. 5. O tom, zda je údaj poskytnutý vlastníkem jednotky pravdivý, rozhoduje výbor podle jemu známých skutečností. Minimálně jedna osoba za rok se použije i v případě, že byt není používán celoročně nebo není obýván vůbec, neboť příslušné činnosti a služby je třeba zajistit a hradit i pro tyto byty. Dítě do dvanácti let se započítává jako půl osoby.

(11) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby (odst. 4 tohoto článku) vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí vlastníkům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitosti, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná.

(12) Nedoplatek nákladů za služby hradí vlastník nejpozději ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování. Finanční vyrovnání provede společenství vůči vlastníkům jednotek nejpozději ve lhůtě dvou měsíců od doručení vyúčtování.

(13) Platby provedené na účet společenství se zaúčtují zásadně v pořadí podle nejstarší splatné částky, k jejíž úhradě je příslušný člen společenství povinen podle těchto stanov a občanského zákoníku.

(14) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. [§ 1186 NOZ]

(15) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

[§ 1186 NOZ]

(16) Společenství sestavuje každoročně rozpočet. V rozpočtu se jednotlivě plánují zálohy na služby dle odst. 4 a příspěvky dle odst. 7 tohoto článku.

(17) Příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi nejsou příjmem společenství, ale příjmem určeným pro vlastníky jednotek; jde například o tyto příjmy:

a) nájemné z pronájmů společných částí domu;

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojených 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.

(18) Tyto stanovy ruší rozhodnutí vlastníků ze shromáždění dne 10. listopadu 2008, podle něhož nejsou peníze přijaté z pronájmu společných částí domu vypláceny jednotlivým členům společenství, ale jako jejich příspěvky převáděny do DZO. O tom, zda příslušnou část z těchto příjmů, která na ně připadá, převedou jako svůj příspěvek do DZO nebo zda ji chtějí vyplatit, určí vlastníci hlasováním. Odpovídající část těchto příjmů bude podle pokynů vlastníků vyplacena vždy po vyrovnání záloh a hospodaření předchozího roku. Společenství je však povinno sdělit individuálně v dostatečně dlouhé lhůtě ještě před uplynutím termínu k podání přiznání k dani z příjmů, jaká část příjmů plynoucích z nakládání se společnými částmi a došlých na účet společenství na ně připadá za uplynulý rok tak, aby eventuálně, pokud u nich připadá podle daňových předpisů povinnost tuto část příjmů zdanit, měli čas příslušnou část příjmů do svého daňového přiznání zahrnout.

(19) Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví. Předpisy o vedení účetnictví vydává výbor.

Článek IX

**Závěrečné ustanovení**

1. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství konaném dne XX.X.2015 od 17.30 hodin v salónku restaurace Korbel, Stará 2511/10a v Ústí nad Labem; a nahrazují *Stanovy* i *Domovní řád* přijaté shromážděním vlastníků dne 11. dubna 2007.

2. Tyto stanovy jsou účinné od okamžiku jejich schválení.