

Zápis z korespondenčního hlasování pro rok 2017

Pro návrh změn stanov SVJ hlasovalo: 49,4 %

Proběhla volba členů výboru SVJ s tímto výsledkem:

Ing. Jiří Karásek: 50,3 %

Lenka Hovadová: 55,1 %

Ing. Michal Hornych: 55,1 %

Ing. Petr Vacek: 55,8 %

Karel Vosátka: 53,9 %

Proběhla volba členů Kontrolní komise s tímto výsledkem:

Jaroslav Hylmar: 55,0 %

Jana Pořízová: 55,0 %

Kristina Moníková: 56,12 %

Pro zprávu o činnosti hlasovalo: 55,3 %

Pro zprávu o hospodaření hlasovalo: 54,8 %

Pro zprávu kontrolní komise hlasovalo: 54,5 %

Pro výši záloh na služby hlasovalo: 55,3 %

Pro přípravu projektové dokumentace na zateplení střechy hlasovalo: 54,4 %

přílohou je program shromáždění vlastníků

Zapsala: Lenka Hovadová

PROGRAM SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

1. Zpráva o činnosti za rok 2017
2. Zpráva o hospodaření za rok 2017
3. Zpráva kontrolní komise za rok 2017
4. Schválení změn stanov
5. Volba členů výboru
6. Volba členů kontrolní komise

Zpráva o činnosti za rok 2017

- Revize hasicích přístrojů a suchovodů včetně poslední výměny 7 hadic
- Výpověď nájemci nebytových prostor (prodejna potravin)
- Uzavření smlouvy s novým nájemcem
- Řešení štěnic ve vchodě 1445-1446
- Dokončení zateplení severní části domu
- Oprava schránek ve vchodě 1445
- Řešení stížností na paní Marečkovou
- Výměna vodoměrů (teplá, studená voda) v roce 2018

Zpráva o hospodaření za rok 2017

Hospodaření SVJ Jungmannova, s vlivem na hospodářský výsledek, bylo za rok 2017 vyrovnané.

Zůstatek fondu k 31.12.2016 = **563 505,91 Kč**

Celkové příjmy za rok 2017 = **3 006 987,45 Kč**

příjmy do fondu v roce 2017 = 2 911 524,00 Kč fond, mimořádný vklad 49 752 Kč, mimořádný příjem 45 711,45 Kč

Celkové čerpání z fondu bylo za rok 2017 = **3 218 733,62 Kč**

z toho bylo

PRUMOR-	2 934 117,87	drobný výdaj	8 328,25
Immo real stav	104 710,00	Vodafone - telefon	5 354,00
dohody	86 400,00	oprava schránek	4 605,00
Předsta	27 475,00	STA	4 384,00
hasiči - revize	16 603,00	FU HK nemovitost	3 465,00
SWAN program	11 676,50	oprava světla	1 096,00
MSV výtahy	10 337,00	SPCOM-kamery oprava	182,00

Zůstatek fondu údržby a oprav k 31.12.2017 = **351 759,74 Kč**

Daňový příjem - pronájem = 54 000,00 Kč

- služby - opravy = 300,00 Kč

- úroky = 1,63 Kč

Daňové výdaje - ostatní výdaje 2017 = 54 301,63 Kč

Daňový hospodářský výsledek je ve výši = **0,00 Kč**

Z důvodu nulového hospodářského výsledku nebyla daň vyměřena.

Čerpání a výdaje z fondu pro představenstvo:

Zůstatek fondu k 31.12.2016 = 5 948,00 Kč

Celkový příjem – 195 840 Kč, celkový výdej – 195 484 Kč

Zůstatek fondu k 31.12.2017 = 6 304,00 Kč

Zpráva kontrolní komise za rok 2017

Kontrolní komise se v roce 2017 sešla celkem 4x. Na svých jednáních sledovala činnost výboru Společenství vlastníků jednotek. Po projednání dle zápisů výboru SVJ bylo konstatováno, že výbor pracuje velmi dobře. Kontrolní komise provedla kontrolu hospodaření a neshledala v něm žádných pochybení. Dále kontrolní komise souhlasí s výborem ohledně vymáhání dlužných částek od neplatičů.

**STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU JEDNOTEK**

**Část I.
Základní ustanovení**

**Článek 1.
Obchodní jméno a sídlo**

1). Společenství přijalo název: " Společenství vlastníků jednotek", domu v Hradci Králové, ulice Jungmannova, čp. 1443,1444,1445,1446,1447,1448, se sídlem v Hradci Králové, Jungmannova 1445.

Článek 2.

Právní postavení, ručení

1). Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č.97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb. a zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

2). Vlastníci jako členové společenství prohlašují, že mají zákonná práva k nemovitosti podle prohlášení vlastníka a smluv o převodu bytu do vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a všichni mají zájem a povinnost ochraňovat vlastnictví i spoluvlastnictví k bytovému domu a dodržovat tyto stanovy, na kterých se shodli. Dále prohlašují, že mají zájem podporovat zvyšování úrovně bydlení a zajišťování údržby, případně zhodnocení nemovitosti a současně se podílet na společných nákladech, které provoz nemovitosti vyžaduje. Za tím účelem zřizují společné fondy podle těchto stanov. Vlastníci dále prohlašují, že budou respektovat práva a povinnosti, rozhodnutí orgánů společenství a omezení dále ve stanovách uvedená.

3). Členové společenství ručí za závazky společenství způsobem uvedeným v ust. čl.12., odst. 7. těchto stanov.

Část II.

Článek 3.

Předmět činnosti

1). Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených v prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č.72/1994 Sb. a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2). Správou domu se rozumí zejména:

a). zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,

b). zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,

c). zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

d). vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, případně dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,

e). zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu,

f). zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

g). zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a kanalizace, rozvodů tepla a teplé vody a provozu ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společných antén a rozvodů televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů, vše pokud je v domě instalováno,

h). pojištění domu,

ch). plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu ,

i). zřízení účtu u bankovního ústavu a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,

j). vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku.

3). Na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek zajišťuje společenství dále:

a). plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen služby) s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů),

b). dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,

c). dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé byty,

d). dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,

e). vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,

f). vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohu na úhradu za služby,

g). zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,

h). vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,

ch). další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství za zvláštních právních předpisů .

4). Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Část III.

Článek 4.

Orgány společenství vlastníků jednotek

1). Orgány společenství jsou:

a). shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),

b). výbor společenství (dále jen "výbor"),

c). kontrolní komise.

2). Výbor a kontrolní komisi volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo kontrolní komise může být pouze vlastník jednotky v domě starší 18 let.

3). Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na tajném hlasování.

4). Funkční období členů výboru a kontrolní komise jsou tři roky. Funkční období členů výboru a kontrolní komise začíná v den jejich prvního zasedání, na němž je zvolen jejich předseda. První zasedání výboru a kontrolní komise svolává jejich nejstarší člen, který také řídí jejich zasedání do zvolení předsedy.

5). Člen společnosti může být zvolen pouze do jednoho orgánu a může být volen opětovně.

6). Členům výboru a kontrolní komise může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

7). O průběhu schůze shromáždění, na kterém jsou voleny orgány společnosti, schvalovány nebo měněny stanovy společnosti, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společnosti pro zápis do obchodního rejstříku.

8). Člen výboru nebo kontrolní komise může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společnosti, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně 6 měsíců. Dnem účinnosti odvolání člena výboru nebo kontrolní komise povolá shromáždění k výkonu funkce zvoleného náhradníka.

9). Člen výboru nebo kontrolní komise může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení se oznamuje písemně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor nebo kontrolní komise na vědomí. Pokud výbor nebo kontrolní komise nevezme odstoupení svého člena na vědomí do 30 dnů ode dne doručení oznámení svého člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Zvolený náhradník nastupuje k výkonu funkce dnem účinnosti odstoupení člena.

10). V případě nemožnosti povolání náhradníka k výkonu funkce člena výboru nebo kontrolní komise se nové volby uskuteční do 60 dnů po jejich odvolání či odstoupení z funkce.

Článek 5.

Shromáždění vlastníků jednotek

1). Shromáždění je nejvyšším orgánem společnosti, kde členové uplatňují svá práva včetně kontroly činnosti společnosti. Do jeho působnosti patří:

a). přijímat a měnit stanovy, pravidla a interní předpisy,

b). volit a odvolávat členy výboru a kontrolní komise, náhradníky, a schvalovat výši jejich odměn za výkon funkce ,

c). schvalovat rozpočet, roční uzávěrku a užití fondu společnosti, rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti společnosti ,

d). rozhodovat o způsobu rozdělení a užití zisku, případně způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o přijetí úvěrů a uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,

e). rozhodovat o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č.72/1994 Sb.,

f). rozhodovat o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemku ,

g). rozhodovat o výši příspěvků vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, po případě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány a o termínech splatnosti těchto příspěvků.

2). První schůze shromáždění se musí konat nejdříve do 60dnů po vzniku společnosti a svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění se schvalují stanovy společnosti a volí orgány společnosti. O průběhu schůze shromáždění, na kterém jsou voleny orgány společnosti a schvalovány nebo měněny stanovy společnosti, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společnosti.

3). Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společnosti nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny plní funkci orgánů společnosti původní vlastníci

4). Pokud shromáždění vlastníků neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případě družstev uvedených v § 24, odst. 1 a2 zák. č. 72/1994 Sb., která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

5). a). Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění nebo korespondenční hlasování, na kterém projedná výsledky hospodaření za kalendářní rok. Shromáždění se seje z podnětu výboru. Pozvánka na jednání společenství musí být vyvěšena na viditelném místě v domě alespoň 15 dnů předem, nebo ve stejné lhůtě doručena každému vlastníku. Pozvánka musí obsahovat datum, místo a program jednání a informaci, kde je možno získat podrobnější informace k jednotlivým bodům programu.

b). Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou je svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi.

6). Shromáždění je schopné usnášení je-li přítomná nadpoloviční většina vlastníků jednotek. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků nebo v případě hlasování mimo schůzi shromáždění nadpoloviční většinou všech členů společenství v těchto záležitostech:

- modernizace, rekonstrukce a oprava společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu

- rozúčtování cen služeb jednotlivým vlastníkům bytů

7). Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, je hlasování opakováno po podrobném objasnění projednávaného problému. Nedosáhne-li se opět potřebné dohody či většiny, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost může i přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ni rozhodl.

8). K přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, o změně stavby, jakož i podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných vlastníků nebo v případě hlasování mimo schůzi shromáždění tříčtvrtinovou většinou všech členů společenství.

9). Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.

10). Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

11). V případě korespondenčního hlasování provede osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, návrh pro korespondenční hlasování. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže je stanovami či zákonem ohledně rozhodování o dané otázce stanoveno jinak. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastník ten, kdo usnesení navrhl.

Článek 6.

Vyhotovování zápisů

1). O každém jednání orgánů společenství se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

a). datum a místo konání schůze,

b). přijatá usnesení,

c). výsledky hlasování,

- d). námitky členů, účastníků schůze, pokud žádají o zaprotokolování do zápisu,
 - e). kontrolu plnění usnesení předchozí schůze,
 - f). seznam přítomných ,
 - g). datum pořízení zápisu a podpis předsedy orgánu,
- 2). Zápisy se archivují po dobu nejméně 10 let.

Článek 7.

Výbor společenství

1). Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství, má 5 členů a při hlasování má každý jeden hlas. Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou a provozem domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Dále plní usnesení shromáždění společenství vlastníků. Svolává jeho jednání a připravuje podklady, včetně výsledku hospodaření a návrhu na použití zisku či úhrady ztráty. Funkční období výboru je 3 roky.

Výbor zejména:

- a). jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo ,
 - b). svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání, řídí a organizuje jednání,
 - c). rozhoduje o výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a rozhoduje o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky jednotek, zajišťuje jejich vyúčtování,
 - d). odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e). odpovídá za úhradu pojistného ke společným částem domu,
 - f). odpovídá za vedení písemností společnosti, zápisů ze shromáždění, usnesení a pod.,
 - g). sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti, smlouvy o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - h). provádí výběrové řízení a rozhoduje o dodavatelích na provádění údržby, oprav a modernizace domu, uzavírá smlouvy na dodávky těchto prací,
 - ch). vede členskou evidenci členů společenství,
 - i). činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku, plateb do fondu údržby a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
- 2). Výbor odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že ke škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru zproští i tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla škoda a nechal svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- 3). K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků.
- 4). Statutárním orgánem společenství je výbor. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru.

5). Výbor společenství se schází nejméně jednou za 2 měsíce. O svém jednání vyhotoví zápis, který bude k nahlédnutí pro členy společenství v kanceláři společenství. Jednání výboru svolává předseda po dohodě s ostatními členy výboru. Nesvolá-li předseda jednání výboru, mohou tak učinit další tři členové výboru. Schůzi výboru se může účastnit člen kontrolní komise s hlasem poradním.

Článek 8.

Kontrolní komise

1). Kontrolní komise má 3 členy a volí ze svého středu předsedu. Při hlasování má každý jeden hlas. Funkční období kontrolní komise jsou 3 roky

2). K platnosti zvolení členů kontrolní komise je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj většina hlasů přítomných vlastníků.

3). Kontrolní komise zejména:

a). je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství,

b). vyjadřuje se k účetní závěrce společenství, k případnému rozdělení zisku a způsobu úhrady případných ztrát společenství,

c). je oprávněna vyžadovat od výboru společenství jakékoliv informace o hospodaření společenství,

d). upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy s udáním lhůty,

e). pokud ve stanovené lhůtě neodstraní výbor nedostatky, na které byl upozorněn kontrolní komisí, je kontrolní komise oprávněna písemně vyzvat výbor ke svolání shromáždění,

f). jménem kontrolní komise jedná předseda nebo jím pověřený člen,

g). odpovídá za své činnosti shromáždění a schází se podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Její jednání svolává předseda, který rovněž řídí její jednání nebo jiný zmocněný člen kontrolní komise. Z jejího jednání se pořizuje zápis, který bude k nahlédnutí pro členy společenství v kanceláři společenství.

Článek 9.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství vlastníků jednotek

Shromáždění, jako nejvyšší orgán společenství může rozhodovat písemným hlasováním i mimo schůzi shromáždění. Takové rozhodování je přípustné, dá-li k hlasování podnět výbor a zákon rozhodování o příslušné otázce mimo shromáždění nezakazuje. Rozhodování mimo schůzi shromáždění se řídí stejnými pravidly jako rozhodování ve smyslu čl. 5 bodu 11. těchto stanov. Část IV.

Členství ve společenství

Článek 10.

Práva a povinnosti členů společenství

1). Člen společenství má právo zejména:

a). účastnit se veškeré činnosti společenství,

b). podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství,

c). volit a být volen do orgánů společenství, spíňuje-li stanovené podmínky,

d). předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,

- e). obdržet vyúčtování na úhrady za služby,
- f). nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2). Člen společenství je povinen zejména:
- a). dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b). řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení právními předpisy a rozhodnutími orgánů společenství,
- c). na svůj vlastní náklad udržovat vlastní byt ve stavu způsobilém řádnému užívání a hlavně včas provádět údržbu a opravy svého bytu a zařízení tak, aby neohrožoval majetek a zdraví ostatních vlastníků bytů,
- d). při užívání bytu si počínat tak, aby neomezoval, nerušil a neohrožoval ostatní vlastníky v domě při výkonu jejich vlastnických případně spoluvlastnických práv. Vlastník bytu je povinen odstranit závady a poškození, která na jiných bytech, společných částech nebo na zařízení bytu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají. Totéž se vztahuje i na jeho hosty nebo nájemníky bytu. Pro udržování pořádku a čistoty v domě, chov domácích zvířat nebo jiné činnosti, které by mohly omezovat a nebo jinak narušovat soužití ostatních vlastníků v domě, vydá výbor společenství po předchozím projednání na shromáždění společenství vlastníků domovní řád jako vnitřní směrnici společenství. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství, nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky,
- e). neprovádět úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu výboru společenství měněn vzhled domu, ohroženy konstrukční prvky, nebo narušena činnost technického zařízení sloužícího ostatním vlastníkům. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
- f). zajistit předepsané revize technických zařízení v bytě ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků,
- g). umožnit po předchozím sdělení termínu v případě nutnosti technickou prohlídku společných částí zařízení umístěných v bytě, osobě pověřené výborem společenství.
- h). umožnit instalaci měřicí a regulační techniky ve svém bytě, včetně provádění jejich odpočtů a výměn,
- ch). došlo-li k zanedbání ze strany vlastníka, které by způsobilo škody na společných částech, uhradit způsobené škody a náklady na případnou úpravu podle rozhodnutí výboru,
- i).podílet se v poměru svého spoluvlastnického podílu na úhradě nákladů spojených se správou a provozem domu a nákladech spojených s údržbou, opravami a modernizací domu. Za tím účelem se zavazuje přispívat na účet společenství na tvorbu rezervy na údržbu, opravy a modernizaci domu ve výši ročního příspěvku stanoveného shromážděním společenství vlastníků jednotek a to pravidelně v měsíčních splátkách současně s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), vše pod sankcí poplatku z prodlení. Plnění spojená s užíváním bytu (služby) jsou stanoveny zálohově v měsíčních splátkách pod sankcí poplatku z prodlení a jsou ročně zúčtovatelná, s povinností člena uhradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování.
- j). v případě nájmu nebo podnájmu bytu oznámit jména nájemců výboru společenství,
- k). pojistit svůj byt u běžné pojišťovny pro případ havárie a živelné události,
- l). oznamovat výboru změny počtu příslušníků domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, jestliže je tento ukazatel rozhodný pro rozúčtování služeb nebo jiných nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- m).oznamovat výboru převod vlastnictví jednotky nebo její nabytí.

Článek 11.

Vznik členství ve společenství

1). Členem společenství může být fyzická nebo právnická osoba vlastnící v domě alespoň jednu bytovou jednotku.

Členství vzniká:

a). při založení společenství vlastníků bytů dnem jeho vzniku,

b). dnem doručení ověřené kopie listin o nabytí vlastnického práva k bytové jednotce a příslušného podílu společných prostor v domě z katastrálního úřadu nebo jiného příslušného orgánu,

c). převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

2). Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, vyjma spoluvlastníků nebytových prostor podle § 24, odst. 4., zák. č. 72/1994 Sb., mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka a mají nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

3). Výbor společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popř. další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu.

4). V evidenci členů se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Jména členů společenství při jeho vzniku tvoří přílohu těchto stanov. Statutární orgán umožní každému, kdo prokáže právní zájem, nahlédnutí do evidence.

Článek 12.

Zánik členství ve společenství

1). Členství ve společenství zaniká:

a). úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

b). převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

c). zánikem člena společenství - právnické osoby,

d). zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníkem.

2). Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Část V.

Hospodaření společenství

Článek 13.

1). Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, provádění údržby, oprav a modernizaci, a zálohově na úhradu za služby.

2). Příspěvek na správu domu a pozemku, příspěvek na provádění údržby, oprav a modernizaci domu a platbu záloh za služby, hradí členové společnosti měsíčně v částkách a termínech stanovených orgánem společenství a na účet společenství pod sankcí poplatků z prodlení, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3). Nevyčerpaný zůstatek plateb na správu společných částí domu, na provádění údržby, oprav a modernizace domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává, ale převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

4). Platby a zálohy se vypočítávají následovně:

a) příspěvek na správu domu a pozemku jako násobek podlahové plochy bytu a výše příspěvku na 1 m² schválené shromážděním,

b) zálohy na spotřebu teplé vody, studené vody a tepla dle výše domluvené se správcem, tak, aby platba odpovídala předpokládané výši ročních nákladů na služby z předcházejícího zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku,

c) zálohy za služby spojené s užíváním bytu se vypočítávají dle charakteru služby, buď jako násobek stanovené částky a počtu osob užívající bytovou jednotku, nebo jako poměrná část celkových nákladů, stejná pro každou jednotku.5). Zálohy na úhradu za služby je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

6). Shromáždění společenství může stanovit další příspěvky nutné pro zajištění správy a provozu společných částí domu přičemž současně stanoví jejich výši a splatnost.

7). Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. "o účetnictví", ve znění pozdějších předpisů

8). Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

9). Výbor připravuje podklady pro rozpočet (plán investic), který předkládá ke schválení shromáždění.

Článek 14.

Fond údržby

1). Za účelem zajištění finančních prostředků na provádění údržby, oprav a modernizace společných částí domů vytváří společenství fond údržby.

2). Použití fondu údržby je stanoveno výlučně pro provádění údržby, oprav a modernizaci společných částí domu a nesmí být použito na údržbu a opravy bytů. Na základě rozhodnutí výboru společenství výjimkou povolené úhrady z fondu mohou být následující opravy a výměny v bytech:

a). vnějších částí oken včetně nátěrů,

b). nátěry venkovních částí vstupních dveří do bytu,

c). balkonů a lodžii u bytů,

d). společných svislých stoupaček rozvodu tepla a STA včetně bytových zásuvek, rozvody domácích telefonů včetně bytového přístroje,

e). repase a cejchování bytových měřidel teplé a studené vody a tepla.

To však neplatí v případech, že oprava či výměna byla vyvolána zaviněným jednáním vlastníka bytu.

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 15.

Zánik společenství

1). Společenství zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v ustanovení § 5, odst. 6 a 7 zákona č. 72/1994 Sb., tj. uzavřením dohody o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy nebo prohlášením jediného vlastníka všech bytů, že ruší vymezení jednotek v domě a mění je na vlastnictví budovy.

Článek 16.

1). Veškerá práva a povinnosti v těchto stanovách jsou vymahatelná soudním postupem. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých vlastníků jednotek společenství jim musí být prokazatelně doručeno. Lhůta pro podání odvolání k soudu činí 15 dnů ode dne doručení a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.

2). Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obchodním nebo občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb., **89/2012 Sb.** a dalšími zákony České republiky.

3). Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství vlastníků jednotek konaném dne a nabývají účinnosti tímto dnem.