

STANOVY

Společenství vlastníků Kosmonautů 2101-2104, Kladno

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

I.

Název a sídlo společenství

1. Název zní: Společenství vlastníků Kosmonautů 2101-2104, Kladno

2. Sídlem je: Kosmonautů 2102, 27201 Kladno

II.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu uvedeného v odstavci 2) tohoto článku stanov; při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. **2101, 2102, 2103, 2104** v obci Kladno, části obce Kročehlavy (dále jen „dům“), který stojí na pozemku parc. č. 2719 v katastrálním území Kročehlavy (dále jen „pozemek“).

3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s jednotkami nabyli všichni vlastníci podle 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2. tohoto článku stanov.

4. Společenství vlastníků vzniklo 4. 5. 2001.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

III.

Obecné vymezení správy domu

1. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a zachování nebo zlepšení společných částí. 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 sloužících všem spoluvlastníkům domu.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-
3. Společenství může zajišťovat správu domu nebo některé činnosti spojené se správou domu prostřednictvím správce, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Osobu správce, obsah smlouvy se správcem a její změny schvaluje shromáždění.

IV.

Provozní a technická činnost společenství

1. Společenství vlastníků v rámci správy domu vykonává činnosti provozní a technické, kterými se rozumí 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 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) 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,
 - d) provedení nezbytných opatření ke zjednáání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde

k poškození jiné jednotky nebo společných částí domu.

V.

Správní a administrativní činnost společenství

1. Společenství vlastníků v rámci správy domu vykonává činnosti správní a administrativní, kterými se rozumí zejména:

- a) 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,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e) 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,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

VI.

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:-

- a) zajištění činností spojených se správou domu,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,-
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu,
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat.-

2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČÁST TŘETÍ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

VII.

Vznik členství

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnického práva k jednotce.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu a doručovací adresy společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem.

VIII.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Výbor vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení, případně firma,
 - b) datum narození, případně identifikační číslo právnické osoby,
 - c) adresa místa trvalého pobytu nebo sídla firmy, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládajícím vlastnické právo k jednotce,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu nebo sídla firmy,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. IX. odst. 2. stanov.
3. Každý člen společenství obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na náklady vlastníka potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě.

IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními

předpisy a těmito stanovami,

b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,

c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,

d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků i nedoplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,

f) na svou žádost obdržet od společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce jednotky v domě,

g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,

h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo nahlédnout do listin společenství, požádá výbor nejméně týden předem o umožnění nahlédnout do těchto listin. Člen je oprávněn pořizovat si kopie listin na svůj náklad.

3. Člen společenství je zejména povinen

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,

b) účastnit se schůze shromáždění vlastníků osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce,

c) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

d) hradit stanovené příspěvky na správu domu,

e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

f) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

g) udržovat svou jednotku v dobrém stavu, aby nezpůsobil škody na ostatních částech domu a aby přispíval k dobrému vzhledu domu; to platí i o společných částech, které má vlastník

jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,

h) 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,

i) předat výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,

j) při výkonu svých práv si počínat tak, aby neztěžoval jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv a neměnil ani nepoškozoval společné části,

k) na předchozí výzvu umožnit přístup do jednotky zástupci společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud člen stavebně upravuje jednotku,

l) na předchozí výzvu umožnit přístup do jednotky v souvislosti s údržbou a kontrolou zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a pro odečet naměřených hodnot,

m) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem jednotky v domě, počet osob, které budou bydlet v bytě 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 doručovací adresu této osoby,

n) oznámit společenství vlastníků, že došlo ke změně v počtu osob bydlících v jednotce nebo v údajích o osobě, které byt přenechal k užívání nebo ke změně údajů zapisovaných do seznamu členů, a to do jednoho měsíce od této změny.

4. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

X.

Způsob výkonu práv člena společenství

1. Člen společenství vykonává svá práva v souladu s dobrými mravy, veřejným pořádkem a zvyklostmi v domě.

2. Předkládání návrhů zástupcům společenství a požadování informací může člen vykonávat pomocí emailu.

3. O závažnějších záležitostech, jako jsou zamýšlené stavební úpravy jednotky, informuje člen s dostatečným časovým předstihem, na shromáždění vlastníků, případně dopisem zaslaným společenství a též vyvěšením na nástěnce domu.

4. Způsob výkonu práva člena společenství vyplývá také z dalších ustanovení těchto stanov.

XI.

Spoluvlastnictví jednotky

- 1.** Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Z právního jednání týkajícího se jednotky jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 2.** Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- 3.** Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

XII.

Zánik členství ve společenství vlastníků

- 1.** Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
- 2.** Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

XIII.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor

XIV.

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění 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. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou adresu a nebyla-li sdělena, na jimi sdělenou doručovací adresu a nebyla-li ani tato sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků.

Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třicet dnů před jeho konáním.

Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

4. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

5. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů statutárního orgánu a rozhodování o výši jejich odměn, při čemž shromáždění může volit i náhradníky členů výboru, a to v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů výboru, spolu s určením jejich pořadí,
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu 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
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI. odst. 11. stanov
- g) udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI. odst. 11. stanov,
 - 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,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

6. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech

hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

7. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV. odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

8. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu.

XV.

Rozhodnutí mimo zasedání 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. 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.

2. 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.

3. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

XVI.

Výbor

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je tříčlenný výbor. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

2. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3. Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

4. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, pouze, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků.

6. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

7. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti

většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných.

O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 8 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. IX odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

8. Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

10. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,

- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků 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 vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

11. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- f. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnnou částku 50.000,- Kč,
- g. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o havárii.

12. Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

13. Člen výboru může ze své funkce odstoupit prohlášením doručeným společenství vlastníků. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

14. Pokud některému členu výboru skončí členství ve výboru před uplynutím funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník zvolený shromážděním.

15. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena výboru schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

16. Prvním členem statutárního orgánu byl Karel Lébl, Kosmonautů 2102, Kladno.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

XVII.

Pravidla pro správu domu a užívání společných částí

1. Pravidla pro správu domu a užívání společných částí jsou upravena v čl. III. až VI. těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

2. Podrobnější pravidla pro správu domu a užívání společných částí upraví domovní řád, zpracovaný výborem a odsouhlasený shromážděním. Domovní řád bude vyvěšen ve všech vchodech bytového domu. Domovní řád bude mimo jiné obsahovat údaje o správci domu, jeho adrese a kontaktu na něj, *adresu a telefon firmy zajišťující 24hodinový servis výtahu, jméno osoby provádějící úklid domu a čištění chodníků, spojení na havarijní poruchovou službu plynu, elektřiny, vodovodu*, umístění domovní nástěnky, umístění orientační tabule s umístěním bytů a nouzovým východem, informaci o *zákazu kouření ve společných prostorách domu, informaci, jak zajistit přístup k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím vstupům a jiným podobným zařízením, informace o uložení klíčů ke společným prostorám a způsob jejich užívání, podmínky pro otevírání a zavírání domu, dodržování klidu v domě v nočních hodinách atd.*

XVIII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu podle čl. IXX.,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu,

- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XX. stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

Z uvedených prostředků se vytváří účet dlouhodobých záloh na správu, opravy, modernizace a údržbu domu („fond oprav“).

2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Uvedené prostředky nebudou vyplaceny členům společenství, nýbrž budou převedeny do fondu oprav.

3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu.

4. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

5. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

IXX.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů statutárního orgánu,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov.
3. Na ostatní náklady na správu domu přispívá vlastník jednotky ve výši odpovídající jeho 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.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

XX.

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
3. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, (*Vyhláška č. 372/2001 Sb.*)
 - d) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, (*Vyhláška*

č. 372/2001 Sb.)

e) osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob, které užívají bytovou jednotku,

f) úklid společných prostor v domě rovnoměrně na každou jednotku.

4. V souladu s čl. IX. odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost *případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.*

ČÁST ŠESTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 28.04.2016.

2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.