P o z v á n k a n a s h r o m á ž d ě n í
Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634

Jako pověřený vlastník Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634 svoláváme tímto shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634 na den

13. 06. 2015 od 18.30 hodin

v kanceláři BD Domov Most ul. V. Nezvala č.p. 2515 Most.

Program:
1. Zahájení
2. Informace o ČS BD Domov Most
3. Informace o hospodaření SVJ
4. Hlasování o nových stanovách, domovního řádu a požárních směrnicích
5. Volba předsedy společenství vlastníků
6. Diskuse
7. Závěr

Představenstvo BD Domov Most (pověřený vlastník)

Přílohy:
- návrh stanov
- návrh domovního řádu
- návrh požárního řádu
- návrh požárních poplachových směrnic

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

podle nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví účinné od 1. 1. 2014

OBSAH:

~~**Úvodem k metodickému návodu pro stanovy společenství vlastníků jednotek (SVJ) po 1.lednu 2014.**~~

Článek I: Základní ustanovení

Článek II: Název a sídlo společenství

Článek III: Členství ve společenství

Článek IV: Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

Článek V: Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

Článek VI: Orgány společenství – společná ustanovení

Článek VII: Shromáždění

Článek VIII: Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

Článek IX: Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

Článek X: Výbor (nebo předseda)

Článek XI: Kontrolní komise *(jde o nepovinný orgán, pokud není uveden ve stanovách nelze jej volit)*

Článek XII: Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

Článek XIII: Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

Článek XIV: Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví

Článek XV: Zánik společenství

Článek XVI: Závěrečná ustanovení

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek I
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

(6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II
Název a sídlo společenství

(1) Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634
IČ: 286 90 745

(2) Sídlo společenství:
Most, V. Nezvala bl.242 čp.2515, PSČ 434 01

Článek III

Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. ~~Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).~~ Zmocnění musí být předloženo do 30 dnů od nabytí jednotky, nebo vzniku společného členství, nebo přijetí těchto stanov. Neučiní-li tak, uhradí povinný sankci ve výši 1.000 Kč.

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(7) Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Poplatek za vyhotovení potvrzení hrazený žadatelem činí 500 Kč.

Článek IV
Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Doručovací adresa musí být v České republice.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

a) označení jednotky,
b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

(3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

(4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné úředně ověřené plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.4

(5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději **do jednoho měsíce**, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do ~~7~~ 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V
Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství..

(2) **Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva**:
a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů přičemž bude-li vyžadovat nahlížení do dokladů častěji jak 1x ročně je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 200 Kč za každý případ nestanoví-li statutární orgán jinak; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, přičemž při prodeji jednotky přechází vyúčtování na nového vlastníka,
k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, ~~v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění~~,
l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění za poplatek 50Kč,
m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) **Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti**:
a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,

e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a to nejpozději do 15. dne v měsíci, za který je úhrada hrazena; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,

f) přispívat na správu domu a pozemku a to nejpozději do 15. dne v měsíci, za který je úhrada hrazena; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,

g) uhradit nedoplatek z vyúčtování služeb nejpozději do 31.7. následujícího roku, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Reklamace vyúčtování musí být uplatněna písemně do 21 dnů od obdržení vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které společenství uznalo, je konečný nedoplatek splatný do 31. 8. následujícího roku,
v případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

h) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,

i) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,

j) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,

k) pro případ havarijních situací sdělit na vyžádání společenství telefonní číslo a adresu osoby v České republice, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu. V případě havárie, není-li možno zajistit osobu, která umožní vstup do bytu, strpět odborně provedený násilný vstup do bytu pro neodkladné odstranění havárie,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,

m) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,

n) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

o) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,

p) v případě dlouhodobější nepřítomnosti (více jak 2 měsíce) sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je **oprávněná zajistit přístup do bytu**, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,

q) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
r) podílet se na úhradě ztráty společenství,
s) oznámit statutárnímu orgánu úmysl o prodeji nebo pronájmu jednotky, a to nejméně měsíc před uskutečněním dispozice s jednotkou. Statutární orgán si vyhrazuje právo nedat souhlas s osobou, které je bytová jednotka nabízena.

(4) Při neplnění povinností dle čl. 5 odst. 3) se stanovuje sankce do výše 2 000Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci stanovuje statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.

(5) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,

(6) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

(7) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

(8) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI
Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:
a) shromáždění
b) předseda společenství vlastníků

(2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce . Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

(4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce

odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.

(6) Shromáždění může volit náhradníka předsedy společenství vlastníků. Náhradník nastupuje na místo předsedy společenství vlastníků, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.

(7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

(8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(10) Předseda společenství vlastníků, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí, nemůže se zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

(11) Předseda společenství vlastníků má nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytovávání odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odměnu zvýšit, odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že svoji funkci vykonával nedbale.

Článek VII
Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání ~~a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství~~, ~~přístupné všem vlastníkům jednotek~~. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů ; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady ??? procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) schválení nebo změně stanov,
b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
c) volbě předsedy vlastníků jednotek a odvolání předsedy vlastníků jednotek a rozhodování o výši jeho odměny
d) schválení účetní závěrky,
e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
f) schvalování rozpočtu společenství,
g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
l) změně podlahové plochy bytu,
m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

n) změně podílu na společných částech,
o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
p) pravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu
a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII
Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství *(stanovy mohou v odstavci 1 a 2 určit i jinou kvalifikovanou většinu nebo uvést jiné či další záležitosti, kde se vyžaduje kvalifikovaná většina, anebo naopak vůbec nemusí uvádět žádnou kvalifikovanou většinu uvedenou v metodickém návodu v tomto článku)* ???

je zapotřebí k přijetí usnesení o:
a) schválení nebo změně stanov,
b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),
d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

(3) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX
Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

(2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech: ???????…… …….

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat

a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

(4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X
Předseda

(1) Předseda společenství vlastníků – jednočlenný statutární orgán za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním.

(3) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek. Písemné právní jednání, které činí předseda společenství vlastníků za společenství, podepisuje předseda společenství vlastníků.

(4) Předseda společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(10) Předseda společenství vlastníků zejména:

a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,

o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

(11) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XII
Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
a) zajišťování provozu domu a pozemku,
b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
d) zajištění revizí a oprav domovní kotelny či výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
e) pojištění domu,
f) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
i) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
j) vedení seznamu členů společenství,
k) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

(5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání společných částí

(1) **Vlastník jednotky je oprávněn**

a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečností,
c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.

(2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžiích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Pokud vlastník předmětů není znám, je společenství oprávněno tyto předměty odstranit a zlikvidovat.

(3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu nebo jeho okolí, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

(4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny, apod.

(5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

(7) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky u vchodu do domu a zvonku u vchodu do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

(8) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Je zakázáno v jednotkách i mimo ně hromadit předměty, které obtěžují ostatní zápachem, mohou způsobit požár, nebo se mohou stát původcem rozšíření obtížného hmyzu. Za porušení ustanovení tohoto odstavce se stanovuje sankce ve výši 8 000Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci udělí statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.

12) Při provádění stavebních prací v jednotkách je stavebník povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství. Ve všedních dnech od 22.00 do 6.00 hod., v sobotu, neděli a o státních svátcích od 22.00 do 8.00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

13) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. Při poklesu venkovní teploty pod 5st.C je povinnost uzavírat sklepní okna.

14) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

15) Při neplnění povinností dle bodu B se vlastníkovi jednotky stanovuje sankce do výše 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci stanovuje statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.

Článek XIII
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

(2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

(3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

(4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

(5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.

(6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.

(7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

(8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(4) Podle zásad uvedených pod body 1 až 2 písm. B) se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A) stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.

(5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Veškeré závazky a pohledávky spojené s užíváním jednotky přecházejí na nového vlastníka.

(6) **Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele**, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly ručí převodce společenství.

(7) Statutární orgán upozorní po zjištění vzniku dluhu písemně člena společenství a vyzve jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:
a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
b) dodávka tepla a teplé vody,
~~c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,~~
~~d) provoz a čištění komínů,~~
e) osvětlení společných prostor v domě,
f) provoz výtahu,
g) odvoz odpadních vod a čištění jímek,
h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 15. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
~~c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,~~
~~d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,~~

e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) a f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
f) náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
~~b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.~~

(6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz. článek IV. odst. 6.

(7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

(8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

(11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit zákonný úrok z prodlení podle příslušného nařízení vlády (nyní č. 351/2013 SB.§82).

(5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

(6) V případě nesplnění nepeněžitých povinností stanovených zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů rozhodne o výši pokuty shromáždění vlastníků. Výše pokuty takto rozhodnuté nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k takovému rozhodnutí, činí pokuta 50Kč za každý započatý den.

Článek XIV
Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XV
Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVI
Závěrečná ustanovení

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru

nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

(2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).

(3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

(4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u …….a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 13.6.2016.

Domovní řád
Pravidla užívání a udržování společných částí domu
(dále jen Pravidla)

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pravidla užívání a udržování společných částí domu jsou vydána v souladu s obč. zákoníkem (z.č. 89/2012 Sb.) a stanovami společenství. Jejich obsahem je bližší vymezení práv a povinností vlastníků a společenství vlastníků zejména při užívání společných částí domu a stanovuje základní pravidla pro bezproblémový chod domu, tj. způsob užívání domu, bytů, nebytových jednotek a společných částí a práva a povinnosti vlastníků bytů a návštěv, vzájemné vztahy v domě.

II.
SPOLEČNÉ ČÁSTI

Společné části nemovité věci

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Společné části domu

1 Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
g) domovní kotelny, místnosti výměníkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
i) půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

2 Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

3 Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dále

a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Ve sporných záležitostech týkajících se společných částí domu, se řídíme nařízením vlády
č. 366/2013 a NOZ z.č. 89/2012 Sb..

III.
OBECNÉ POVINNOSTI

1. Vlastník bytu má zejména povinnost:
   a. užívat byt a společné prostory v domě řádně a v souladu s prohlášením vlastníka, stanovami společenství a těmito Pravidly.
   b. předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku společenství a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda,
   c. odstranit na svůj náklad závady a poškození na společných částech domu, které způsobil vlastník nebo příslušníci jeho domácnosti,
   d. respektovat pokyny společenství vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny společenství (informace o instalaci měřící a regulační techniky, o odečtech, o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na informační tabuli v domě .
   e. zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do společných částí domu nebo bytu jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání společných částí nebo bytů; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na do společných částí nebo do bytu jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

IV.
OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR, KAMEROVÝ SYSTÉM

1. Každý vlastník bytu obdrží od společenství počet klíčů od hlavního vchodu do domu odpovídající počtu členů vlastníkovy domácnosti. To platí i při výměně zámku u těchto dveří. V případě jejich ztráty je povinen oznámit tuto skutečnost společenství.
2. Klíče od dveří společných částí domu, např. od prádelny, sušárny, kočárkárny, svépomocné dílny apod., jsou uloženy u vlastníka, který je oprávněn vykonávat činnosti spojené s užíváním těchto prostor a který je odpovědný za stav těchto částí domu a za zařízení a nástroje v nich umístěné. S uložením klíčů (jménem příslušného vlastníka), seznamuje výbor společenství vlastníky na informační tabuli v domě nebo na webových stránkách společenství.
3. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. strojovna výtahu, jsou rovněž uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznamuje společenství vlastníky na informační tabuli v domě nebo na webových stránkách společenství.
4. Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat uzamykatelné společné části domu.
5. Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni využívat osvětlení společných prostor pouze na dobu nezbytně nutnou a nesmí mechanickými prostředky ovlivňovat chod časového spínače osvětlení.
6. V domě může být umístěn kamerový systém, který monitoruje pohyb osob ve sklepních prostorách, na půdách, garážích, ve společných chodbách, dále může být monitorován vchod do domu a vchod do výtahu a výtahová kabina. Nejsou monitorovány vchody do jednotlivých bytů.

V.
ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

1. Vlastníci bytů a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí, jako např. vyřazených domácích spotřebičů a starého nábytku. Odloženou věc je vlastník povinen v souladu s pokyny společenství a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství na náklady vlastníka; v případě, že nebude možné určit vlastníka odložených věcí ve společných částech a po výzvě společenství nebudou společné části vyklizeny, provede společenství vyklizení na náklady společenství vlastníků.
3. K sušení prádla užívají vlastníci zásadně prostory k tomu určené, tedy sušárny, společné balkony a venkovní sušáky. Věšené prádlo je řádně vyždímané, usušené prádlo vlastník bez zbytečných odkladů sundá, aby prostory mohly být užívány k témuž účelu dalšími vlastníkovi.
4. Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek.
5. Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k bytu přísluší, není dovoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření.
6. Vlastníci a osoby, které s nimi společně byt užívají, jakož i jejich návštěvy a další osoby, jsou povinni se chovat ve společných prostorách v souladu s dobrými mravy a využívat tyto prostory pouze k obvyklým účelům.
7. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné provádět jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně uklizen. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken bytů (nebytových prostor).
8. Je zakázáno shazovat jakékoli předměty, např. zbytky jídel, z oken či balkonů. Za případnou majetkovou újmu odpovídá vlastník.
9. Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů k tomu určených, a to bezodkladně (je tedy nepřípustné byť dočasné odkládání komunálního odpadu ve společných prostorách domu, např. na společnou chodbu v domě).
10. Umisťování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce balkonů, lodžií a oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem společenství. To platí i o instalaci televizních (satelitních), rozhlasových či radiových antén a jejich svodů.
11. Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu vlastník.
12. Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).
13. Vlastníci bytů jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve sklepních kójích. Nesmějí zde skladovat jedovaté, hořlavé či výbušné látky. Jídlo musí skladovat v nádobách k tomu odpovídajících tak, aby nepřitahovalo škůdce jako potkany, myši, švábы, mravence, a nevznikala zde plíseň.

14. Vlastníci garážových a parkovacích stání jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v okolí svého stání. Nesmějí zde uskladňovat žádné smetí a odpadky stejně jako jedovaté, hořlavé nebo výbušné materiály, starý nábytek či nepotřebné zařízení a spotřebiče.
15. Děti do 6 let smějí jezdit výtahem pouze v doprovodu odpovědné osoby. Při přepravě více osob či převážení osobních věcí dodržujte váhový limit stanovený výrobcem. V případě výpadku proudu či poruchy výtahu zmáčkněte nouzové tlačítko. Každý vlastník je povinen dodržovat pravidla pro přepravu výtahem.

VI.
KLID V DOMĚ

1. Vlastník bytu (nebytového prostoru) je povinen zajistit, aby on a další osoby, které s ním prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné spotřebiče či jiná zařízení produkující podélné mechanické vlnění hmotného prostředí s kmitočtem v rozmezí přibližně od 16 Hz do 20 kHz, které působí na lidský sluchový orgán (tedy zvuk) a jsou schopná rušit noční klid. Obdobně je zakázáno vykonávat v této době jakékoliv jiné činnosti rušící noční klid (údržba, úklid apod.).
3. Pokud se vlastník bytu nemůže vyhnout produkci nadměrného hluku v bytě, oznámí to předem ostatním nájemcům. Dobu, po kterou bude obtěžovat ostatní vlastník nadměrným hlukem, je povinen maximálně zkrátit.
4. Vlastníci bytů, kteří ruší klid v domě, jsou povinni uposlechnout pokynů zástupce společenství či jinou společenstvím pověřenou osobu a rušivé činnosti zanechat.

VII.
CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve společenství jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno.
2. Vlastníci bytů jsou odpovědni za chovaná zvířata a odpovídají plně za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou tato zvířata způsobí v domě samotném, jeho obyvatelům či jeho návštěvníkům.
3. Vlastníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní vlastníky v domě v užívání společných prostor domu či v užívání pozemku, který k domu patří. Znečištění společných částí domu či jiných prostor v domě nebo znečištění pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
4. Volný pohyb držených zvířat a jejich venčení po společných prostorách je zakázáno.
5. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

VIII.
STAVEBNÍ PRÁCE A ÚPRAVY V BYTECH

1. Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení), u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a u kterých se stavební řízení či ohlášení nevyžaduje.
2. Bez souhlasu společenství a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.) - jedná se zejména o zasklívání lodžií, vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, opravy, kterými se zasahuje do společných částí domu.
3. Statutární orgán může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střechách nebo fasádě lze jen po projednání se statutárním orgánem a to postupem s ním dohodnutým.
4. Stavebník se zavazuje, že při provádění stavebních prací splní tyto podmínky:
a) zajistí dodržování ustanovení o klidu v domě

b) při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné části a zařízení domu (výtah, schodiště, chodby, malby a nátěry). V případě škody je nahradí vlastník jednotky, který tyto škody způsobil či za ně nese zodpovědnost;
c) bude zajištěn průběžný úklid společných prostor a výtahu a odvoz odpadu z této činnosti;
d) práce budou realizovány v co nejkratší době.
e) vlastník jednotky je povinen oznámit stavební práce vyvěšením informace v dostatečném předstihu informaci o provádění prací s uvedením doby provádění,
5. Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

IX.
ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU

1. Provádění úklidu je domluveno v jednotlivých vchodech individuálně. V případě uklízení společných prostor a výtahů vlastníky a členy družstva (nájemci) jsou tito povinni dodržovat rozpis úklidu vyvěšený na informační tabuli. Pokud tak neučiní, může být z rozhodnutí představenstva družstva úklid proveden jiným způsobem (např. externí firmou) a náklady spojené s touto činností budou vymáhány po vlastníku či členu družstva (nájemci).
2. . Společenství si smluvně může zajistit provádění úklidu společných prostor, venkovních prostor a bezprostředního okolí domu prostřednictvím externí firmy, správce objektu či některým z vlastníků či členů družstva. Rozsah a četnost prováděného úklidu stanovuje uzavřená smlouva.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu člen společenství nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku (nájemníci či podnájemníci), je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní může být z rozhodnutí výboru SVJ znečištění odstraněno externí firmou a náklady spojené s touto činností budou vymáhány od původce znečištění. Totéž platí o znečištění způsobeném domácím zvířectvem, návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
4. Smetí a odpadky je každý povinen vysypávat do nádob na směsný odpad, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání popelnic je povinností každého dbát na udržování čistoty v místech pro odpadkové nádoby a v jejich okolí. Místnosti s popelnicemi je nutné vždy zavírat.
5. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni třídit odpad a využívat k tomu určené kontejnery. Zejména se jedná o papír, plast, sklo a bio-odpad. Tento druh odpadu není povoleno ukládat do nádob určených pro směsný odpad.

X.
POVINNOSTI VLASTNÍKŮ VE VZTAHU K POŽÁRNÍ OCHRANĚ

Všichni uživatelé prostor i jejich hosté jsou povinni dodržovat Požární poplachové směrnice ve společných prostorách domu, vydané pro dům a dále:
1. Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.
2. Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu až do jejího odstranění.
3. Vlastníci nebytových jednotek navíc jsou povinni obstarávat a instalovat ruční hasící přístroje a jiná hasící zařízení podle předpisů o požární ochraně ve svých jednotkách v souladu s příslušnými právními předpisy .
4. Udržovat pořádek ve sklepích, garáži a na jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.
5. Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.
6. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu Společenství nebo správce.
7. Požární kontroly a odstraňování zjištěných závad provádí správce.
8. Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Společenství tyto závady

odstraní na účet vlastníka , který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti, nájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

XI.

INFORMOVÁNÍ VLASTNÍKŮ

1. Společenství poskytuje informace vlastníkům též na informační tabuli, která se umisťuje zpravidla v přízemí domu. Společenství pomocí této informační tabule seznamuje vlastníky s pokyny společenství či jinými důležitými informacemi. Pokyny společenství zde vyvěšené je povinen vlastník, jakož i další osoby byt či nebytový prostor s ním užívající respektovat.
2. Hodlá-li vlastník umístit na informační tabuli své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím společenství či v souladu s pokyny společenství.
3. Vlastníci bytu jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkami, popřípadě se jménem nájemníka.
4. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem společenství a při dodržení všech obecně závazných právních předpisů.
5. Společenství může v zájmu zkvalitnění provozu domu zřídit funkci domovníka, současně určí jeho práva a povinnosti. O této skutečnosti vhodně vyrozumí všechny vlastníky v domě. Společenství může prostřednictvím domovníka komunikovat s vlastníky. Vlastníci jsou povinni respektovat jeho pokyny vydané se souhlasem společenství.

XII.

POSTUP PŘI PORUŠENÍ TĚCHTO PRAVIDEL

1. Dohledem nad dodržováním Pravidel je pověřen statutární orgán. Pokud dojde k porušení povinností stanovených Pravidly, statutární orgán osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené statutárním orgánem, statutární orgán následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Statutární orgán o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení Pravidel či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá statutární orgán za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin či obdobných látek).

3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených těmito Pravidly je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Pravidel vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

XIII.

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

1. Ustanovení Pravidel jsou závazná pro vlastníky, jakož i pro další osoby pohybující se v domě (přiměřeně),
2. Pravidly nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů,
3. Co je stanoveno v těchto Pravidlech o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů
3. Pravidla jsou trvale vyvěšena v domě na a na internetových stránkách
4. Internetové stránky **www.domov-most.cz**

Schválen shromážděním vlastníkům dne .....

....

Místopředseda výboru Předseda výboru

Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634

POŽÁRNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DOMU

Úvodní ustanovení

1. Tento požární řád upravuje režim v bytovém domě Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2631, 2632, 2633, 2634. Specifický charakter požadavků na zajištění požární bezpečnosti vyžaduje i od uživatelů přísnější dodržování zásad požární bezpečnosti daných obecně závaznými předpisy na úseku požární ochrany.

Každý uživatel bytu je povinen

1. Seznámit se s protipožárními předpisy pro objekt (požární řád a požární poplachové směrnice), ve kterém bydlí, znát účel a rozmístění jednotlivých protipožárních zařízení (požární hydranty) a hlavních uzávěrů všech druhů energií (voda, plyn a elektřina, které jsou umístěny v suterénech budov a na zvenku na budovách).
2. Udržovat v řádném stavu elektrické a plynové zařízení. Nepřetěžovat elektrickou instalaci zapojováním neúměrného počtu spotřebičů. Neprovádět neodborné opravy spotřebičů a elektrické instalace, nezřizovat prozatímní el. zařízení a vedení. Z dosahu spotřebičů energie odstranit hořlavé látky, zejména jsou-li spotřebiče v činnosti.
3. Při instalaci a používání spotřebičů energie řídit se pokyny výrobce. Neponechávat zapnuté spotřebiče bez dozoru, není-li to výslovně povoleno výrobcem. Spotřebiče energie je zakázáno používat ve společných prostorách, které nejsou součástí bytu.
4. Udržovat trvale volně přístupné požární hydranty.
5. Nezastavovat únikové cesty (vchody, schodiště, schodišťové podesty, průchody apod.) předměty, které zužují únikovou cestu, nebo znemožňují únik např. uložení skříní, botníků, odstavení kočárků apod. Zásadně na únikových cestách nesmí být uskladněn hořlavý materiál.
6. Nezneužívat a nepoškozovat protipožární opatření a věcné prostředky PO, např.. požární hydranty.
7. Hořlavé kapaliny dle označení výrobce uskladňovat v bytě vždy na bezpečném místě pouze v nezbytně nutném množství, avšak max. 10 litrů hořlavých kapalin v jedné bytové jednotce.
8. Hořlavé kapaliny neskladovat ve sklepích, suterénech, ostatních společných prostorách a na únikových cestách a pod schodišti. při manipulaci s hořlavými kapalinami přísně dbát pokynů výrobce, zajistit řádné větrání a odstranit všechny možné zdroje zapálení.
9. Neskladovat pohonné hmoty v obytných budovách.
10. V budovách je zakázáno provádět veškeré požárně nebezpečné práce (svařování, pálení, letování, přelévání hořlavých kapalin, apod.)
11. Není dovoleno garážovat jednostopá motorová vozidla ve společných prostorách s výjimkou motocyklů do 50 cm^3 v prostorách určených pro úschovu jízdních kol a motocyklů.

Schváleno shromážděním SVJ 13.6.2016

POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

Požární poplachové směrnice vymezují povinnosti občanů v případě vzniku požáru.

1. **Každý, kdo zpozoruje požár, který může sám uhasit, je povinen tak neodkladně učinit** za použití všech dostupných hasících prostředků (např. požární hydrant, hasící přístroj, mokré textilie, vědro s vodou apod.).
   Není-li to možné a z rozsahu požáru je zřejmé, že jej vlastními silami neuhasí, je povinen:
   - okamžitě v budově vyhlásit požární poplach – hlasitým voláním „**HOŘÍ**“.
   - ohlásit požár na ohlašovně požáru na telefonickém čísle „**150**“.
   - do příjezdu jednotek hasičského záchranného sboru provést nutná opatření pro záchranu životů a zdraví ohrožených osob a zamezení šíření požáru.

2. **Při ohlášení je nutno uvést:**
   - kde hoří (přesná adresa)
   - co hoří (jaký prostor a v jakém podlaží)
   - kdo požár ohlašuje – jméno a příjmení, číslo telefonu.
   - volající počká u telefonu na zpětný dotaz.

3. **Povinnosti po vyhlášení požáru:**
   - zajistit vypnutí elektrického proudu
   - zajistit uzavření hlavního přívodu plynu.
   - přesvědčit se, zda jsou výtahy prázdné a potom zastavit jejich provoz.
   - z ohrožovaného úseku odstranit tlakové láhve, hořlavé kapaliny a jiné hořlaviny.

4. Z bytu a podlaží ohrožených šířením požáru musí být provedena okamžitá evakuace všech přítomných osob a zvířat s využitím volných únikových cest (schodiště).
   Je zakázáno vstupovat do výtahu!

5. Při evakuaci jsou všichni obyvatelé povinni chovat se ukázněně, pomáhat při evakuaci dětí, nemocných a starých osob. Evakuovaným obyvatelům je zakázáno vynášet s sebou jakékoliv objemné předměty.

6. Po odchodu z domu jsou obyvatelé povinni se shromáždit v dostatečné vzdálenosti od hořícího objektu (aby byla možná kontrola evakuovaných osob).

7. První pomoc osobám zraněným při požáru poskytne každý obyvatel domu dle svých možností. Odbornou pomoc poskytne přivolaná záchranná služba.

8. V případě, že již není možné ohrožené prostory opustit (je-li např. prostor schodišť zakouřen), je nezbytně nutné zůstat v jednotlivých bytech, uzavřít vchodové dveře, utěsnit je např. mokrými ručníky a počkat na zásah hasičů.
   Upozornění: pokud je to možné, **neotvírat okna** – otevřením oken způsobíte silné vniknutí kouře netěsnostmi z chodby nebo kouře z venkovního zakouřeného prostoru do vašeho bytu!

9. Ostatní osoby, pokud se bezprostředně neúčastní hašení požáru nebo záchranných prací, zůstanou ve svých bytech nebo na požárně bezpečných místech tak, aby nepřekáželi při zdolávání požáru a jsou povinni se řídit pokyny velitele zásahu.

10. Důležitá telefonní čísla:
    Hasiči 150
    Záchranná služba 155
    Policie 155
    Tísňové volání 112

Poruchy plyn 1239 Poruchy el. energie 840 850 860 Poruchy voda 840 111 111