

S T A N O V Y

společenství pro dům Labský Palouk čp. 495, Pardubice

Základní ustanovení

Název a sídlo společenství

Název:

Společenství pro dům Labský Palouk čp. 495, Pardubice

Sídlo společenství:

Pardubice, Polabiny, Labský Palouk čp. 495, PSČ 530 09

Postavení společenství a jeho vznik

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona číslo 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. a zákona č. 171/2005 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon").

Čl. I.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je pouze správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Správou domu se rozumí:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, výtahu, společné televizní antény, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování prohlídek a oprav vzduchoventilace
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
- i) zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a nákladů na plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
- m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období
- n) zajištění pojištění domu,
- o) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
- p) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
- q) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.

3. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství

- a) dodávky služeb s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo,
- b) dodávky elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
- e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

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

Čl.II **Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou :

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor").

2. Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze fyzická osoba nebo zmocněný zástupce právnické osoby - člena společenství a má způsobilost k právním úkonům. Podmínkou není vlastnictví či spoluvlastnictví jednotky v domě.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.

4. Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18-ti let.

6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

7. Členům výboru může být poskytnuta měsíční odměna za výkon funkce. Její ve výši schvaluje shromáždění vlastníků jednotek vždy na kalendářní rok předem.

8. Člen výboru může být volen opětovně.

9. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

10. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

11. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60-ti dnů po zániku jeho funkce.

12. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání platí bod 2 až 11.

Čl.III **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
- b) o schválení nebo změně stanov,
- c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám s písemným souhlasem vlastníků jednotek,
- d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- e) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
- f) stanovení výše odměny členům výboru a členům kontrolní komise,
- g) o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem.

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

4. Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 5 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění, eventuálně informaci, kde se může člen shromáždění seznámit s podklady k bodům, které budou projednávány.

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

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na

návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst.3 zákona).

9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo změně stanov podle bodu 2 písm. b), o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám s písemným souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky jednotek podle bodu 2 písm. g) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

10. K přijetí usnesení, týkajících se modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu (s výjimkou těch oprav, jejichž náklady nepřevyší částku 50.000,- Kč na jednu opravu), jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i podstatných změnách, týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat :

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a presenční listina.

ČLIV **Výbor**

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor, který je pětičlenný.

2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu.

3. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování rozhoduje velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Zasedání výboru mohou svolat též další dva členové výboru.

6. Výbor zejména :

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
- c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby
- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní uzávěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
- e) odpovídá za vedení písemností (evidence členství, zápisů a usnesení ze schůzí shromáždění apod.),

- f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené práce a dodávky služeb z účtu společenství
- g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou domu a záloh na služby (podává či zajišťuje podání žaloby za ostatní vlastníky),
- h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
- i) rozhoduje o provedení oprav, jejichž náklad nepřevyší částku 50.000,- Kč
- j) vyřizuje žádosti členů společenství o pořízení kopie, opisu či výpisu podkladů, týkajících se činnosti společenství

7. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat :

- a) datum konání, místo konání a jména členů výboru, kteří se jednání zúčastnili
- b) přijatá usnesení
- c) výsledky hlasování členů výboru
- d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

8. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil a též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl.V

Vznik členství, evidence členů společenství

- 1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3. Seznam členů společenství je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl.VI.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména :

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
- f) na požádání obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu při převodu vlastnictví jednotky
- g) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství.

2. Člen společenství je povinen zejména :

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činností směřujících k předcházení škod,

- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) umožnit po předchozím vyzvání vstup do bytové jednotky osobám pověřených kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních bytových jednotek a domu jako celku,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácnosti,
- h) nezasahovat žádným způsobem do rozvodů ústředního vytápění s výjimkou oprav a výměn stávajících nefunkčních částí (uzávěry, radiátory) za naprosto stejný typ; ostatní změny lze provést pouze na základě projektové dokumentace, aby byla zaručena dodávka tepla do všech jednotek v nezměněné kvalitě - v případě porušení tohoto ustanovení uhradí vlastník jednotky veškeré náklady spojené s uvedením systému do funkčního stavu,
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- j) umožnit instalaci, údržbu a odečty zařízení pro měření vody a tepla v jednotce,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
- l) oznamovat výboru změny v počtu osob užívajících jeho jednotku a to do 30-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo, pokud počet osob má vliv na rozúčtování služeb
- m) oznámit výboru datum podání návrhu změny ve vlastnictví jednotky na katastrální úřad a následně adresu pro potřebu doručování písemností spojených s ukončením členství ve společenství.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl.VII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká :

- a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby
- b) zánikem člena společenství - právnické osoby
- c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

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

Čl.VIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl.VI bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

2. Zálohy podléhající vyúčtování jednou ročně (zejména dodávka vody, tepla) budou rozúčtovány dle poměrových měřidel v jednotkách a rozdíl v součtu poměrových měřidel v jednotkách proti hlavnímu měřidlu na patě domu bude zaúčtován z fondu oprav, pokud shromáždění nestanoví jinak.

3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VI bodu 2 písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 120-ti dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem, neurčuje-li dohoda všech vlastníků jinak. Vlastník jednotky může vyúčtování reklamovat, a to ve lhůtě

maximálně 21 dní od jeho předání. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období nebo do osmi měsíců v případě podání reklamace některým ze členů společenství.

Čl.IX **Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle čl. I pověřit jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní uzávěrky na základě souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl.X **Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Čl.XI **Závěrečná ustanovení**

Tyto stanovy byly schváleny na schůzi společenství vlastníků jednotek dne