OBAL

SC

Stanovy - 2022P

Společenství vlastníků jednotek domu Na Výšinách 437 - 442

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která se řídí ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví (dále jen "zákon").

Čl. I Název společenství

Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek domu Na Výšinách 437 - 442**

Čl. II Sídlo společenství

Sídlo společenství je: **Na Výšinách 437, 460 05, Liberec 5**

Čl. III Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je 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 plynu, rozvodů elektrické energie, svislých rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a hromosvodů
   e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu
   f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu
   g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány
   h) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány
   i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu
   j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku
   k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky
   l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

3. Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství pojištění domu. Bytové jednotky a domácnost jsou povinni si vlastníci pojistit sami.

4. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství

a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie, plynu nebo televizního signálu do jednotlivých bytů)
b) dodávky elektrické energie a vody pro společné části domu
c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky
d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům, (zajišťuje správce)
e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů

5. 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 vždy se souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. IV Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění")
b) předseda společenství (dále jen "předseda")- statutární orgán

2. Předsedu společenství volí a odvolává shromáždění.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování.

4. Funkční období statutárního orgánu činí 5 let a počíná dnem zvolení.

5. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba, která nevlastní v domě bytovou jednotku.

6. Volenému orgánu může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

7. Volený orgán společenství může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně orgánu společenství. Odstoupení je účinné uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Za volený orgán, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po doručení odstoupení z funkce.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění patří:

a) Směna stanov a změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
b) volba a odvolávání členů volených orgánů společenství, včetně výše jejich odměn
c) schválení účetní závěrky, a zprávy o hospodaření společenství vlastníků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o případném vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
d) schválení druhu a rozsahu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
e) rozhodování
(1) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
(2) o změně účelu užívání domu nebo bytu
(3) o změně podlahové plochy bytu
(4) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
(5) o změně podílu na společných částech
(6) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
(7) o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku
f) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
4. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje 20.000 Kč
g) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění. Tento způsob svolání platí i v případě, že není zvolen statutární orgán.

4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5. Jednání shromáždění organizuje a řídí osoba pověřená statutárním orgánem, nebo dle odst.3. Podklady pro jednání shromáždění připravuje ten, kdo je oprávněn je svolat.

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

7. 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 (§ 1209 zákona).

8. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby ve formě nástavby nebo přístavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
a) datum a místo konání shromáždění

b) usnášeníschopnost shromáždění
c) přijatá usnesení
d) výsledky hlasování
e) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování
f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena

10. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Čl. VI Rozhodování per rollam a náhradní shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání. Rozhodování per rollam lze použít také za situace, zvýšeného nebezpečí nákazy při shromažďování osob. Posouzení situace náleží statutárnímu orgánu.

2. Návrh musí obsahovat návrh usnesení a údaj, kde se může vlastník seznámit s podklady k tomuto usnesení. Dále údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření je 15-ti denní a běží ode dne doručení návrhu. V případě mailové zásilky ode dne odeslání návrhu.

3. Návrh je přijat, pokud se pro něj kladně vyjádřila nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu. Připouští se také souhlas elektronickou formou z adresy, která je v evidenci společenství vedena jako kontaktní. Buď zasláním skenu podepsaného archu s usnesením, nebo formou jednoznačného vyjádření k návrhům.

4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě (možno i elektronicky) výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého rozhodnutí.
5. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán svolat náhradní shromáždění. Toto náhradní shromáždění je usnášení schopné již při účasti 40% hlasů oprávněných vlastníků. Na pozvánce musí být uvedeno, že jde o náhradní shromáždění. Pravidla pro jednání a hlasování zůstávají stejná jako pro řádné shromáždění dle těchto stanov. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

Čl. VII Předseda společenství

1. Předseda společenství je statutárním a výkonným orgánem společenství. Předseda společenství zastupuje společenství navenek ve všech záležitostech. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda společenství společně s otiskem razítka společenství.

2. Platnosti usnesení o volbě předsedy společenství podléhá stejným pravidlům, jako při běžném hlasování, včetně per rollam a náhradního shromáždění.

3. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje předseda společenství. Předseda plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.

4. Předseda společenství zejména:
   a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo
   b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání
   c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
   d) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
   e) sjednává dohody o provedení prací, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky
   f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku
   g) má právo informovat ostatní spoluvlastníky o jménu a příjmení osoby, která nedodržuje splatnost předepsaných příspěvků po dobu delší než tři měsíce, a to na domovní nástěnce, popř. na webové stránce společenství. Má také právo jménem společenství podat návrh k soudu o zaplacení splatných plateb, přesáhne-li dlužná částka 15 000,-Kč.

9. Člen statutárního orgánu odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Čl. VIII Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.

2. 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. 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). 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.

3. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

4. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

5. 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, případně mailový a telefonický kontakt.

6. 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

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

8. 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 plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

9. 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.

10. 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 jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

11. 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 (podle aktuálního evidenčního stavu) rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. IX 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
   f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů. Při žádosti o pořizování kopií musí

člen předem specifikovat rozsah požadovaných kopií a uhradit zálohu ve výši předpokládaného nákladu na kopírování. Cenu schvaluje statutární orgán s přihlédnutím k cenám v místě obvyklým. Shromáždění Aby se zabránilo

g) nechat se ve výkonu svých výše uvedených práv, s výjimkou práva být volen do orgánů společenství, zastupovat jinou, k tomu písemně zmocněnou osobou

7. 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 statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod
   d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak
   e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování
   f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku
   g) pravidelně se podílet na úklidu společných částí v domě a prostoru před vstupem do domu, případně zajistit vlastním nákladem provádění tohoto úklidu třetí osobou
   h) 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 nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti
   i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv
   j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot
   k) oznámit bez zbytečného odkladu statutární orgánu nabytí vlastnictví jednotky a zároveň tuto skutečnost nahlásit i správci. Zároveň oznamovat SVJ, popř pověřené osobě změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
      V případě prodeje jednotky oznámit tuto skutečnost ihned po podpisu „kupní smlouvy".
   l) vlastníci bytových jednotek jsou povinni pravidelně uklízet podlaží a schody na patře kde bydlí, pokud dvakrát po sobě svoji povinnost nesplní, bude jeho jméno zveřejněno na domovní nástěnce (zveřejnění provede statutární orgán na základě informace majitelů bytů bydlících na stejném podlaží).

8. 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. X Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

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

Čl. XI Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí vstupní prostory v domě, dále pak vchody, schodiště, chodby, kotelny, balkony, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

2. Pokud člen společenství chová domácí zvíře, pak je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních obyvatel domu zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu, zejména společných vstupních prostor. Je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

3. Člen společenství nesmí umisťovat do společných částí domu předměty nepatřících k vybavení domu, zejména je zakázáno ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, dále je člen společenství povinen zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

4. Člen společenství je povinen dbát na uzavírání oken, zejména ve sklepních prostorech nebo na chodbách, především v zimních měsících. Člen společenství je povinen při užívání balkonu a lodžie zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

5. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.

6. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

7. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

8. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

9. Každý člen společenství při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží

hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

10. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zejména nesmí umisťovat předměty mimo sklepní kóji.

11. 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 domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

12. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor v domě. Domovní řád se umístí v domě na dobře viditelném místě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Čl. XII Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku
   - α) 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.
   - β) 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.
   - χ) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
   - δ) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
   - ε) 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, vůči společenství, které přešly na nabyvatele, ručí převodce vlastnického práva.

2. Rozúčtování nákladů na služby
   - **a)** Službami jsou zejména:
     - dodávka vody a odvádění odpadních vod
     - dodávka tepla a teplé vody
     - umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
     - osvětlení společných prostor v domě
     - úklid společných prostor v domě
     - další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek
     - rozúčtování nákladů na služby včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody, tepla a dalších energií
   - b) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
   - c) 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 v závislosti na předpokládaných nákladech, včetně přiměřené rezervy. Pokud je k tomu důvod, lze výši záloh na služby měnit i v průběhu roku. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

d) 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.
e) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
f) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
g) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
h) 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.
i) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

Čl. XIII Hospodaření společenství a pravidla pro tvorbu rozpočtu

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.
Společenství může zajišťováním vymezené činnosti pro SVJ pověřit jinou osobu.

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

3. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

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

5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu a provoz domu a pozemku a výše záloh na příspěvky na správu a provoz domu a pozemku včetně příspěvku na FO (fond oprav). Pravidlem pro tvorbu rozpočtu společenství je pokrytí předpokládaných nákladů, schválenou výší záloh a vytváření finanční rezervy pro opravy v budoucích letech, nerozhodne-li shromáždění jinak. Rozpočet společenství se sestavuje na každé účetní období, kterým je zpravidla kalendářní rok. Není-li na následující rozpočtové období výše záloh na příspěvky schválena, postupuje společenství podle výši záloh platných pro předchozí rozpočtové období, a to i opakovaně.

7. Rozpočet má tyto samostatné části:

a) hospodaření s fondem oprav (FO) s těmito položkami:

- zůstatek k 1. lednu
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků na FO
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu

- pojištění domu a pozemku
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku, vyjma příspěvků na FO
- příspěvky členů společenství na provoz domu (vyjma FO)
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění náklady na právní služby
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné výnosy
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci

Společenství může na krytí potřebných oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

b) tvorba zdrojů na vybrané náklady vlastní správní činnosti rozvržené stejnoměrně na každou jednotku (nehrazené z FO dle 7a)), ty se skládají zejména z těchto položek:

- zůstatek k 1. lednu
- náklady na některé činnosti správy domu, pozemku a vedení účetnictví společenství
- chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci

Společenství je oprávněno rozhodnout o případném vyúčtování a vypořádání nákladů vlastní správní činnosti uvedených v odst 7 b)

Čl. XIV Zrušení společenství

Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace.

Čl. XV Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy jsou úplným zněním po změnách přijatých shromážděním dne 6.10.2022, kterými byly stanovy aktualizovány dle ustanovení občanskému zákoníku, zák.č. 89/2012 Sb. V platném znění a téhož dne nabyly tyto změny účinnosti.

V Liberci dne 6.10.2022
Předseda SVJ Na Výšinách 437-442, Liberec 5

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46015-0051-0051
Podle ověřovací knihy pošty: Liberec 15
Vlastnoručně podepsal: Bohdan Semerák

Datum a místo narození: 05.09.1985,Liberec,CZ

Adresa pobytu: Liberec,Na Výšinách 452/4,CZ

Druh a č. předlož. dokl.totožnosti: Občanský průkaz 213178850

Liberec 15 dne 11.11.2022
Paidarová Jana

.....
Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.

Česká pošta, s.p.
-1789-