

Stanovy společenství vlastníků jednotek

v domě čp. 7, 8, Náměstí Horní, 357 07 Oloví

Usnesením první schůze vlastníků jednotek v domě čp. 7, 8, konaném dne 15.5.2001, v souladu s § 9 a násl. Zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 18, odst. 2 písm. d) občanského zákoníku byly schváleny tyto stanovy:

I.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství domu čp. 7,8 Oloví
2. Sídlo společenství: Náměstí Horní 7, 357 07 Oloví

II.

Postavení společenství a jeho vznik

1. Společenství je právnickou osobou ustanovenou v souladu s § 18, odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. Právní postavení společenství je upraveno § 9 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství vzniklo dnem 1.7.2000, orgány společenství a tyto stanovy byly schváleny na schůzi vlastníků jednotek konané dne 1.11.2002.
3. Společenství je zřízeno na dobu neurčitou.

III.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa společných částí domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Správou společných částí domu se rozumí:

1. řádná evidence a účtování a hospodárné vynakládání prostředků vlastníků jednotek soustředěných na základě jejich rozhodnutí na společném účtu společenství
 2. řádná a včasná údržba a opravy společných částí domu a pozemku s výjimkou vnitřního prostoru jednotek a dalších prostorů, které nejsou společně užívány vlastníky jednotek v domě,
 3. zajišťování provozu společných částí domu včetně technologických zařízení a společných technických sítí (rozvody el. energie, vody, odvod kanalizačních splašků) s výjimkou technologických zařízení a rozvodů včetně vodorovných rozvodů v jednotkách,
 4. zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí domu spojeno (dále jen služby),
 5. další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných prostor domu.
2. Při zajišťování správy domu vystupuje společenství vlastním jménem ve všech jednáních vůči třetím osobám včetně státních orgánů.

IV.

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby dnem, kdy nabyly vlastnictví jednotek v domě, tzn. dnem, kdy jim byla doručena listina s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí, nebo jiná listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, popř. dnem, uvedeným v § 9 zákona o vlastnictví bytů.
2. Spoluvlastníci jednotek se stávají společným členem společenství.
3. Jména členů společenství, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku, jsou uvedena v příloze těchto stanov. Současně je seznam veden a aktualizován v knize členů.

V.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

1. účastnit se na veškeré činnosti společenství,
2. účastnit se na jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
3. volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
4. předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a obracet se k jeho orgánům,
5. nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
6. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství.

2. Člen společenství je povinen zejména:

1. řídit se při užívání společných částí domu a jeho společných zařízení právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a technologickými pokyny výrobce či správce technologických zařízení, neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
2. 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 domácností,
3. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
4. platit stanovené zálohy na správu a provoz společných částí domu a příspěvky na rezervu oprav domu,
5. platit úhradu za služby včetně záloh na ně a to v souladu s právními předpisy upravujícími úhradu a rozúčtování cen služeb a nedoplatky z nich vyplývající,
6. umožnit orgánům společenství zjištění technického stavu jednotky,
7. přispívat podle svých schopností a možností k činnosti společenství a účastnit se této činnosti a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
8. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství nabytí či převod vlastnictví jednotky a oznamovat výboru do 30 dnů od jejich vzniku změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním jednotky,

9. dodržovat stanovy společenství a plnit usnesení orgánů 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.

VI.

Zánik členství

1. Členství zaniká:
1. úmrtím člena – fyzické osoby, pokud nedochází k přechodu na dědice,
 2. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 3. zánikem člena – právnické osoby,
 4. zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
 5. zánikem domu, zánikem společenství.
2. Společné členství zaniká i tehdy, pokud v důsledku změn majetkoprávních vztahů k jednotce zůstane pouze jediný vlastník jednotky.

VII.

Majetek a hospodaření společenství

1. Majetek společenství sestává z vkladů členů pokud se o nich společenství dohodne, darů a dalších majetkových hodnot, práv a pohledávek získaných činností společenství.
2. 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.
3. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťování činnosti podle bodu 2 pověřit jinou osobu (správce).
4. Členové ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Zisk společenství může být rozdělen mezi členy společenství jen na základě souhlasu všech členů společenství. Nerozhodne-li jednomyslně shromáždění vlastníků jednotek o jiném způsobu rozdělení těchto prostředků, rozdělí se mezi členy podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
6. Společenství vede účetnictví v souladu s právními předpisy (zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů).

VIII.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 1. shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění),
 2. výbor společenství (dále jen výbor) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce (dále jen pověřený vlastník),
 3. další orgány (např. komise).
2. Výbor, pověřeného vlastníka a další orgány volí a odvolává shromáždění. Členem orgánů může být pouze vlastník jednotky v domě.
3. Funkční období volených orgánů společenství je pět let. Opětovná volba je možná. Do orgánů společenství mohou být voleni jen členové starší 18 let, člen voleného orgánu může v průběhu volebního období odstoupit.
4. Volené orgány společenství volí shromáždění vlastníků jednotek. Funkce členů volených orgánů společenství jsou navzájem neslučitelné.
5. U spoluvlastníků jednotek rozhodne shromáždění o tom, který z nich bude členem voleného orgánu. Stane-li se některý ze spoluvlastníků členem voleného orgánu, nemohou být ostatní spoluvlastníci členy jiných volených orgánů společenství.
6. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplívající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
7. Člen výboru a pověřený vlastník 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 odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení

shromáždění.

8. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.
9. Ustanovení bodu 6, 7 a 8 platí obdobně pro další orgány společenství, jsou-li zřízeny.
10. Ustavující schůze shromáždění se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství.

IX.

Shromáždění vlastníků jednotek

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění).
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o záležitostech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, schválení nebo změně stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek, rozhodování o změně účelu stavby, změně stavby a podstatných změnách týkajících se společných částí domu. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží i rozhodování o vytváření rezerv na opravy, o skládání příspěvků a o způsobu jejich vyúčtování a stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka.
3. Shromáždění svolává nejméně dvakrát ročně statutární orgán společenství, z toho jednou do jednoho měsíce po sestavení účetní závěrky, dále pak z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.
4. Ve stanovených případech svolává shromáždění vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
5. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník.
6. Shromáždění je usnášení schopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.
7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník požádat soud, aby o ni rozhodl.
8. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení, o schválení nebo

- změně stanov a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů.
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
10. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.
11. O jednání se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- datum a místo konání shromáždění,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - označení spoluvlastníků, kteří hlasovali za společného člena.
12. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků shromáždění a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
13. První jednání shromáždění se musí konat do 60 dnů od vzniku společenství.

X.

Výbor společenství

1. Výbor společenství (dále jen výbor) je statutárním orgánem společenství.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Jde-li o právní úkon, u kterého je třeba písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Výbor rozhoduje o věcech spojených s činností společenství, pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění, nebo pokud stanovy nestanoví jinak. Výbor společenství plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně čtyřikrát ročně.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, popřípadě jeho další dva členové.

6. Výbor zejména

- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání, řídí a organizuje jednání,
- Sestavuje účetní závěrku a předkládá ji shromáždění ke schválení, odpovídá též za vedení administrativy,
- sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
- 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.

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

- datum a místo konání,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- námitky 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. Odpovědnosti se člen výboru též zproští, 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.

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

XI.

Pověřený vlastník

Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, který plní funkci výboru, není-li zvolen. Pověřeného vlastníka volí shromáždění. Pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení o volbě členů výboru.

XII.

Další orgány společenství

Shromáždění je oprávněno rozhodnout o vytvoření dalších orgánů společenství a to zejména kontrolního orgánu. Shromáždění vymezí kompetence dalších orgánů společenství a v souladu s právními předpisy a stanovami i další pravidla pro výkon funkce těchto orgánů.

XIII.

Úhrada nákladů spojených se správou a provozem domu

1. Úhrada nákladů

1. Členové společenství bytových jednotek (byty) se podílí na úhradě nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek v něm.
2. Členové společenství nebytových jednotek (garáže) se podílí na úhradě nákladů spojených s provozem a údržbou společných částí domu, zejména na pojištění domu, opravách a údržbě střechy, základů, hlavních svislích a vodorovných konstrukcí. O dalších úhradách nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu rozhoduje shromáždění nadpoloviční většinou všech hlasů.
3. Prostředky na úhradu nákladů skládají účastníci společenství na účet společenství, který bude zřízen předsedou výboru.
4. Úhrada nákladů se provádí zálohově, pravidelnými měsíčními platbami na účet společenství, vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce za který se platí. Zálohy nákladů služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotlivých jednotek jednotlivých účastníků společenství stanoví výbor společenství, není-li právním předpisem stanoveno jinak. Zálohy nákladů na správu, krytí provozních nákladů a příspěvku do fondu oprav jednotlivých účastníků společenství se stanoví na základě návrhu zpracovaného výborem a schváleného shromážděním společenství. U nebytových jednotek může rozhodnout výbor o jiné frekvenci úhrady.

2. Podíl na nákladech

Podíl jednotlivých vlastníků na uvedených nákladech se stanoví takto :

- Jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů správy, provozu a příspěvku do fondu oprav.
- Výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu (dodávka tepla a teplé užitkové vody, vodné a stočné, STA, osvětlení společných prostor v domě, likvidace odpadů apod.) s přihlédnutím k výši spotřeby za minulá období.

2. Zálohy

Zálohy stanovené uvedeným způsobem jsou ke dni jejich splatnosti závazkem každého jednotlivého účastníka společenství vůči tomuto společenství.

V případě prodlení jednotlivé platby je společenství oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. V případě neplnění závazků vyplívajících z dohodnutého způsobu hrazení záloh účastníkem společenství po dobu delší než dva měsíce, na který byl tento účastník společenství písemně upozorněn a přes upozornění svůj závazek nezaplatil, je oprávněn kterýkoli člen společenství, nebo na základě usnesení shromáždění společenství výbor společenství (pověřený vlastník) předložit soudu návrh na zrušení spoluvlastnictví a vypořádání toho nároku z podstaty v souladu s ustanoveními §14 a §16 zákona o vlastnictví bytů.

2. Vyúčtování

Výbor společenství (pověřený vlastník) je povinen jednou ročně, nejpozději do 90 dnů po skončení roku předložit jednotlivým členům společenství vyúčtování nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu a přehled stavu fondu oprav.

Výbor společenství (pověřený vlastník) je povinen jednou ročně, nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období provést vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu dle právních předpisů a zajistit úhradu přeplatků (do 30.dubna) či nedoplatků (do 31.května).

3. Fond oprav

Společenství vlastníků zřizuje k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb fond oprav.

Prostředky soustředěné ve fondu oprav a jejich zůstatky tvoří příslušenství společné věci a převádí se do dalších období.

V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě účastníka společenství se převádí zůstatek tohoto fondu ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku původní a nový vlastník mezi sebou vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání.

XIV.

Zánik společenství

Společenství zaniká dnem zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 5 a 6 zákona o vlastnictví bytů.