

# STANOVY

## Společenství vlastníků domu Vodní, Krnov

### Část I

#### Základní ustanovení

#### Článek 1

##### Název a sídlo

**Název společenství vlastníků:** Společenství vlastníků domu Vodní, Krnov -----

**Identifikační číslo:** 26847477-----

**Sídlo:** Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Vodní 116/10, PSČ 794 01 -----

**Právní forma:** Společenství vlastníků zapsané v rejstříku společenství vlastníků vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 4196. Den vzniku společenství 27. 2. 2004.-----

#### Článek 2

##### Předmět činnosti, členství ve společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Zastoupení vlastníka jednotky je možné na základě písemné plné moci. Vlastník jednotky může být zastoupen jak při účasti na shromáždění, tak i při hlasování. Podpis vlastníka jednotky na plné moci musí být úředně ověřen a v plné moci musí být uveden rozsah zastoupení. -----
4. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování a zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----
5. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemků je společenství vlastníků. Tyto stanovy určují rozdělení působnosti orgánů společenství vlastníků při správě domu. -----

### Článek 3

#### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. -----
2. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se těmito stanovami a je povinen zajistit dodržování stanov osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu.-----
3. Nabytím vlastnictví jednotky vzniká vlastníku oznamovací povinnost ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce sdělit osobě odpovědné za správu domu potřebné údaje k evidenci členství: jméno a příjmení vlastníka či vlastníků jednotky, adresu (adresu pro doručování) a celkový počet osob, které budou mít v bytě domácnost. -
4. Oznamovací povinnost ve lhůtě jednoho měsíce musí splnit vlastník jednotky rovněž v případě, že přenechá byt k užívání jiné osobě (např. na základě práva nájmu) nebo dojde-li ke změně v počtu osob, které mají v bytě domácnost.-----
5. Vlastník jednotky je oprávněn obdržet informaci od osoby oprávněné ke správě domu o kterémkoliv vlastníku jednotky nebo nájemci v domě, o způsobu hospodaření a dalších otázkách spojených se správou domu a pozemků. Vlastník jednotky je oprávněn nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. -----
6. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemků ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu a pozemků. -----
7. Vlastník jednotky je povinen řádně a včas platit zálohy na plnění spojená s užíváním bytu a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy vyúčtovala ve lhůtě do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období (od 1. 1. do 31. 12. kalendářního roku). Nedoplatek nebo přeplatek je splatný do dvou měsíců ode dne doručení vyúčtování záloh.
8. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen po předchozí výzvě umožnit vstup do bytu členům výboru nebo jimi pověřené osobě za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
9. Vlastník jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto orgány společenství vlastníků. Po předchozí výzvě je povinen umožnit vstup do bytu za účelem realizace rozhodnutí o stavebních úpravách domu. Obdobně je povinen konat v případech umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. -----
10. I bez předchozí výzvy je vlastník jednotky povinen umožnit vstup orgánům společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo jsou-li zjišťovány její příčiny. -----
11. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. ----
12. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převádějící bývalý vlastník jednotky. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká povinnost osobě odpovědné za správu domu vypořádat příspěvky na správu domu.-----

### **Část III**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí**

##### **Článek 4**

###### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

1. Rozhodnutím shromáždění vlastníků mohou být následující činnosti smluvně zajišťovány osobou pověřenou správou domu (dále též správce):
  - zajišťování provozu domu včetně technických zařízení,
  - výběr a evidence plateb od členů společenství vlastníků určených shromážděním na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - výběr a evidence plateb od členů společenství vlastníků určených společenstvím jako záloha na plnění spojená s užíváním bytu,
  - vedení seznamu členů společenství,
  - vedení účetnictví domu.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na příspěvky na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství.

##### **Článek 5**

###### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

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

### **Část IV**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

##### **Článek 6**

###### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek k prvnímu (1.) lednu,
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,

- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
- zůstatek k třicátému prvnímu prosinci (31. 12.);

**b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:**

- pojištění domu a pozemku,
- odměny členům orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- odměna osobě zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- bankovní poplatky

**c) výnosy, zejména:**

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených na dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

## Článek 7

### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu.
2. Společenství hospodaří s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek.
3. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství (fond oprav).
4. O výši záloh a výši platby do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Tyto platby se provádějí měsíčně, a to dopředu k 25. dni v měsíci.
5. Do fondu oprav přispívá člen společenství podle výše jeho podílu na společných částech domu. O jeho výši rozhoduje shromáždění.
6. Prostředky z fondu oprav jsou využitelné:
  - na běžné opravy a údržbu,
  - na drobná vydání vchodu,
  - na plánované opravy a rekonstrukce.
7. Pokud úhrada nebude provedena včas, následující měsíc dostane neplatič (vlastník bytové jednotky) upomínku s termínem uhrazení dlužné částky. Nedojde-li k dobrovolnému uhrazení dlužné částky, může být dluh vymáhán v soudním řízení včetně úroků z prodlení.
8. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do čtyř (2) měsíců od doručení vyúčtování,

nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do čtyř (4) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. --

## Část V

### Orgány společenství

#### Článek 8

##### Společná ustanovení

1. Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutárním orgánem je výbor.
2. Členem voleného orgánu (výbor) může být jen ten, kdo je plně svéprávný, je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské povolání, a musí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem jednotky.
3. Členy výboru volí a odvolává shromáždění.
4. Vlastník jednotky může být zvolen do výboru i opakovaně.
5. Funkční období členů výboru jsou dva roky. Funkční období může skončit též písemným oznámením o odstoupení z funkce, odvoláním nebo zánikem členství ve společenství vlastníků na základě převodu jednotky.
6. Vlastník jednotky, který přijal funkci člena výboru, se zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
7. Člen voleného orgánu ručí za závazky společenství vlastníků v souladu s ustanovením § 159 odst. 3 občanského zákoníku.

#### Článek 9

##### Shromáždění

1. **Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.** Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. **K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek,** ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžaduje pro přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů.
2. Výbor nebo člen výboru svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění mohou svolat též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů.
3. Svolavatel shromáždění musí vyrozumět členy společenství nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění písemnou pozvánkou. Pozvánka musí obsahovat datum, čas a místo shromáždění a program jednání schůze shromáždění. Jsou-li pro rozhodnutí nezbytné informace, musí svolavatel určit místo, kde se lze s příslušnými podklady seznámit nebo je k pozvánce přiloží.

4. **Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání je přípustné.** V tomto případě musí písemný návrh rozhodnutí obsahovat vlastní usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o místě, kde se lze s těmito podklady seznámit, návrh musí být stručně odůvodněn. V návrhu musí být uvedena lhůta 15 dní k vyjádření vlastníka jednotky. Nedílnou součástí návrhu musí být podpisové archy vlastníků jednotek rozčleněných podle jednotlivých domovních vchodů.
5. K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje vyjádření jeho vůle (slovy: ano, ne nebo jiným srozumitelným textem), uvedení dne, měsíce a roku, kdy k vyjádření došlo a vlastnoruční podpis.
6. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
7. K přijetí rozhodnutí shromáždění mimo zasedání se vyžaduje souhlas **tří čtvrtin** hlasů všech vlastníků jednotek.
8. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán.
9. Výbor je povinen oznámit vlastníkům jednotek v písemné formě (postačí na nástěnce každého domovního vchodu) výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení i celý obsah přijatého usnesení. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemnými podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
10. Přehlasovaný vlastník jednotky může za podmínek ustanovení § 1209 občanského zákoníku navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.

## Článek 10

### Působnost shromáždění

#### Do působnosti shromáždění patří:

- a) **změna stanov,**
- b) **změna prohlášení o rozdělení práv** k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) **volba a odvolávání** členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) **schválení účetní závěrky**, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, rozhodnutí o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) **schválení druhu služeb a výše záloh** na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) **rozhodování:**
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu
  - o změně podlahové plochy bytu
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
  - o změně podílu na společných částech

- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -
- o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku

**g) udělování předchozího souhlasu:**

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo jinému nakládání s nimi,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotyčný vlastník bytové jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

**h) určení osoby, která má zajišťovat některé specifické činnosti správy domu a pozemku,** i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

**i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem,** těmito stanovami nebo v záležitostech, které si vyhradí k rozhodnutí shromáždění.

## Článek 11

### Výbor společenství

- 1. Výbor je statutární orgán společenství vlastníků.**
- Výbor je osmičlenný, každý z osmi vchodů má svého zástupce, předseda je volen výborem
- Výbor je usnášeníschopný při účasti většiny členů (tj. nejméně 5 členů).
- Každý člen má jeden hlas. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
- Za výbor jedná předseda výboru. Pro právní jednání v písemné formě je nezbytný podpis předsedy výboru a dalších dvou pověřených členů výboru.
- Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a)** datum a místo konání,
  - b)** přijatá usnesení,
  - c)** výsledky hlasování členů výboru,
  - d)** nesouhlasné námitky členů výboru v případě, že byla uplatněna žádost o protokolaci námitek.
- Výbor je povinen zveřejnit písemnou zprávu o jednání výboru ve lhůtě 15 dnů ode dne jednání na nástěnce každého vchodu.
- Výboru náleží působnost, kterou tyto stanovy nesvěřují výslovně shromáždění. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává předseda, v důležitých a neodkladných záležitostech svolá výbor kterýkoliv jeho člen.

## **9. Výbor zejména:**

- a)** jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b)** činí právní jednání a uzavírá smlouvy jménem společenství,
- c)** svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a rozhodnutí, řídí a organizuje zasedání shromáždění, pro potřeby shromáždění vyhotovuje výroční zprávu o hospodaření společenství vlastníků,
- d)** odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky,
- e)** odpovídá za evidenci a archivaci písemností, zápisů ze schůzí výboru a shromáždění a jejich usnesení,
- f)** činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvku na správu domu a na zálohách na plnění spojená s užíváním jednotky,
- g)** odpovídá za vedení evidence členů společenství a počtu osob bydlících v jednotlivých bytech,
- h)** projednává návrhy a podněty členů společenství a je povinen vyjádřit se k nim do 30 kalendářních dnů,
- i)** v případě havárií, nouzového stavu nebo jiných mimořádných situací může rozhodovat o investicích do maximální výše 100 000 Kč.

## **Článek 12**

### **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

## **Článek 13**

### **Společná ustanovení**

- 1.** Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2.** Neuvádí-li tyto stanovy jinak, platí obecná ustanovení nového občanského zákoníku.

## **Článek 14**

### **Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 26. 5. 2015 za přítomnosti notáře.