

Stanovy

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 63, 65, 67 v Rybitví

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále je „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovitosti - domu a pozemku uvedeného v čl. 3 odst. 1 - podle ustanovení Občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov.
2. Společenství vlastníků jednotek vzniklo na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
3. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
4. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání a jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. 2

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 63, 65, 67 v Rybitví**
2. Sídlo společenství: **Havlíčková 67, Rybitví, 533 54.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 3

Obecné vymezení správy domu a pozemku

1. Společenství vlastníků bylo založeno za účelem správy bytového domu č. p. 63, 65, 67 v části obce Rybitví, který tvoří součást pozemku parc. č. st. 430 v katastrálním území Rybitví, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví číslo 616 pro obec Rybitví a katastrální území Rybitví a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
2. Správa domu a pozemku 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, 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 sloužících všem vlastníkům domu.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.

Čl. 4

Správa domu, pozemku a další činnosti

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnosti příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně plynu, pitné vody, odvodu odpadních vod a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, prohlídky a čištění komínů,
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace,
 - d) správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace,
 - e) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle předchozího odstavce a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
4. Při plnění úkolů dle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - b) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - c) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy, zpracování a předložení daňových přiznání,
 - d) včasné vymáhání plnění povinností uložených jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství,
 - e) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - f) vedení seznamu členů společenství.

Čl. 5

Zajišťování správy domu a dalších činností správcem

1. Společenství může se souhlasem shromáždění uzavřít se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba, smlouvu o zajišťování provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku.

2. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - b) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. 6
Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby související s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Společenství vypořádá tyto finanční prostředky v obvyklém termínu shodném pro všechny jednotky v domě.
4. 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 vážnou na jednotce, popřípadě že takové dluhy nejsou.
5. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

6. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Členy společenství, jejichž členství zanikne za trvání společenství, vymaže společenství neprodleně poté, kdy se společenství dozví o pozbytí vlastnictví k jednotce.
7. Seznam členů je přístupný pouze členům společenství a správci určenému v souladu s Čl. 5 těchto stanov a společenství poskytuje členům společenství na jejich žádost informace ze seznamu členů. Namísto zemřelého člena může o informace ze seznamu členů požádat dědic.

Čl. 7

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství vlastníků má právo vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt (kde se hovoří dále o bytu, má se na mysli případně i nebytový prostor), jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do tří měsíců od skončení zúčtovacího období,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - i) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technický zařízení,
 - d) neprodleně upozorňovat společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činností směřujících k předcházení škod,
 - e) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech budovy, neurčí-li dohoda všech vlastníků jednotek jinak, příspěvky určené na náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně,

- f) včas hradit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (za služby) a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb nejpozději do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování,
 - g) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání; zajišťování oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky je povinen zajišťovat vlastník jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov jde o činnost příslušející vlastníku jednotky,
 - h) předem oznamovat společenství provádění stavebních úprav v bytě,
 - i) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen umožnit do bytu zástupci společenství přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván,
 - j) předložit stavební dokumentaci v případě, že upravuje stavebně svoji jednotku, pokud je podle příslušných právních předpisů dokumentace vyžadována,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke sjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
 4. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
 5. Vlastník je povinen umožnit osobám určeným společenstvím přístup do bytu v případech, kdy na tom má společenství zájem z důvodu řádného výkonu svých povinností vyplývajících ze stanov či ze zákona. Pokud je odstraňována havárie nebo jsou zjišťovány její příčiny, je povinen umožnit neprodlený vstup do bytu i bez předchozí výzvy, či sdělit, která osoba vstup do bytu neprodleně umožní.
 6. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to písemně včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Dále je povinen oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob užívajících těchto služeb a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy ke změně došlo. To platí i tehdy, přenechá-li jednotku k užívání jiné osobě (např. nájemci); v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
 7. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost mu uloženou vykonatelným rozhodnutím soudů způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
 8. Vlastník jednotky má další práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, z těchto stanov a z rozhodnutí orgánů společenství.

Čl. 8

Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu a podpisy na zmocnění nemusejí být úředně ověřeny. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. 9

Zánik členství

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) rozhodnutím soudu.
2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 10

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Členem voleného orgánu společenství může být jen fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupce právnické osoby – člena společenství, je svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

4. Člen voleného orgánu vykonává tuto činnost bez nároku na odměnu.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
6. Odpovědnost člena voleného orgánu za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
7. Orgány společenství hlasují veřejně, zvednutím ruky.

Čl. 11 **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Výbor svolává shromáždění vlastníků nejméně jednou do roka. Výbor svolá shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně tolik vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to výbor ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle (vhodí do poštovní schránky) všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, datum, čas a program zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se programu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
4. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů,
 - d) schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření a správě domu, jakož i celkové výše 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:
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

- změně podílu na společných částech domu,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společných částí, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých), to neplatí v případě, že se bude jednat o opravu způsobenou havárií na společných částech domu, která vyžaduje neprodlené provedení opravy, nebo v případě že oprava je nařízena příslušným správním orgánem,
- g) udělování předchozího souhlasu k:
- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivém případě nebo v souhrnu za kalendářní rok částku 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých), nebo k jinému nakládání s nimi,
 - uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jako i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
5. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání z podnětu vlastníků jednotek podle Čl. 11 odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet.
6. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
7. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků s těmito výjimkami:
- a) k přijetí rozhodnutí o změně stanov, o změně účelu užívání stavby nebo o změně stavby spočívající v přístavbě či nástavbě se vyžaduje souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků jednotek,
 - b) mění-li se všem vlastníků jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
8. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel ve lhůtě do třiceti dnů od dne konání shromáždění. Zápis musí obsahovat minimálně tyto náležitosti:
- kdo a jak shromáždění svolal,
 - datum a místo konání,
 - kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování, pokud byly prováděny,
 - námítky členů proti rozhodnutí společenství, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - kdy byl zápis vyhotoven.
- Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Zápis podepisuje předsedající zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání musí být uchovány u předsedy výboru. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání.

9. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl, v rámci toho může vlastník též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
10. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání 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 o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta se stanovuje na patnáct dní a v této lhůtě musí být vyjádření doručeno výboru společenství.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 13

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor zastupuje společenství ve všech věcech. Za výbor společenství 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.

3. Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů výboru. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který s návrhem nesouhlasil, jeho odchylný názor.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
5. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Funkční období výboru činí pět let.
7. Výbor zasedá podle potřeby. Jednání výboru svolává předseda, v jeho nepřítomnosti jím pověřený člen výboru. O náležitostech zápisu z jednání výboru platí přiměřeně čl. 11 bod 8 těchto stanov.
8. Výbor jako statutární a výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků jednotek ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) rozhoduje o pojištění domu,
 - d) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
 - l) činí právní jednání za společenství vlastníků navenek, uzavírá smlouvy,
 - m) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - n) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - o) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek,
9. V působnosti výboru je také rozhodování o:

- a) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejich pořizovací cena nedosáhne v jednotlivém případě nebo v souhrnu za kalendářní rok částku 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých),
 - b) opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých),
 - c) opravách, u nichž je nutné neprodlené provedení a které vznikly v důsledku havárií na společných částech domu,
 - d) opravách společných částí domu, jejichž provedení nařídil příslušný správní orgán.
10. Prvními členy statutárního orgánu byli:
- a) pan Petr Lupínek, předseda výboru,
 - b) pan Václav Štěpánek, člen výboru,
 - c) pan Jiří Kučera, člen výboru.

ČÁST ČTVRTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU
PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. 14

Pravidla pro správu domu a pozemku

Správou domu a pozemku se rozumějí činnosti uvedené v čl. 4 a 5 těchto stanov.

Čl. 15

Pravidla pro užívání společných částí

Ustanovení těchto pravidel jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní přístup do domu nebo bytu (dále jen „uživatel jednotky“).

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, ohraničenou vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt a podíl na společných částech nemovité věci.
2. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně patří společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, půdy, sklepy a další prostory a místnosti bez konkrétního označení.
3. Každý uživatel jednotky je povinen užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků spojená s užíváním domu.
4. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, která by bránila nerušenému výkonu práv ostatních vlastníků.
5. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jenom podle jejich určení.

6. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tato pravidla v celém rozsahu.
7. Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo finanční náhrada.
8. Bez souhlasu společenství není dovoleno na vnějším obvodovém plášti budovy a na střeše upevňovat a umísťovat nic, co by narušovalo vnější vzhled domu nebo obvodový plášť budovy – fasádu.
9. Bez souhlasu společenství a bez stavebního povolení nebo ohlášení, je-li ho dle příslušných předpisů třeba, není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl změněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (odpad, voda, plyn apod.).
10. Vlastník jednotky, který plánuje provádět stavební úpravy jednotky spojené s větší hlučností, je povinen informovat o svém záměru výbor a zároveň uživatele sousedních jednotek. Na domovní nástěnku ve vchodě vyvěsí upozornění, kde uvede předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení těchto pravidel při provádění prací.
11. Pokud výbor společenství vlastníků nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou být hlučné práce prováděny pouze v čase od 08:00 do 20:00 hodin.
12. V době od 22:00 do 06:00 hodin musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské spotřebiče, vrtačky atd.) či jiným způsobem vyvolávat hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
13. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, 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 na své náklady odstranit. Dále je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
14. Uživatel jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu a věci uložené ve sklepních kójiích nesmí být zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu.
15. Z důvodu požární ochrany je zakázáno jakékoliv ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, je zakázána práce s otevřeným ohněm a rozpálenými předměty, práce

s přenosným elektrickým nářadím (např. pájení, broušení, řezání bruskou apod.) a kouření ve společných prostorech domu.

16. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen uživatel zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne pod bod mrazu.
17. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Uživatel jednotky se zdrží umístování reklam a vývěsek na domovní nástěnku sloužící především pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
18. Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku a schránky jednotky svým jménem nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
19. Uživatelé jednotky jsou povinni zavírat vstupní dveře domu tak, aby byl chráněn osobní i společný majetek. Z důvodu ochrany majetku je dále v zájmu každého uživatele jednotky nepouštět do domu neznámé osoby elektronickým systémem, ani při vlastním vstupu či odchodu.
20. Pokud uživatel jednotky uzavře domovní uzávěr vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním. K hlavnímu uzávěru vody, plynu, kanalizačním čisticím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, jež jsou ve výlučném vlastnictví či v užívání jiného uživatele jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
21. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě a od místností, kde jsou umístěny hlavní uzávěry důležitých zařízení, jsou uloženy u předsedy výboru.

ČÁST PÁTÁ
PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU,
PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU A ÚHRADU CEN SLUŽEB

Čl. 16

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
2. Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje.
3. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku

- b) úroky z prodlení přijatá od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenství vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
4. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technický zařízení v domě pro tyto osoby.
5. Výdaji společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

Čl. 17

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku a na služby spojené s užíváním jednotky ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním jednotky se platí měsíčně a to nejpozději do dvacátého dne příslušného kalendářního měsíce.
3. Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši budou placeny. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu jednotlivým vlastníků jednotek je výše podílu na společných částech. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Shromáždění v rozpočtu stanoví výši záloh na úhradu za služby. Rozhodující pro stanovení výše zálohy na úhradu za služby jednotlivým vlastníků jednotek je výše podílu na společných částech, může však zohlednit i počet osob, které jednotku užívají.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí výbor jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování je splatný do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování.

6. Neuhradí-li vlastník jednotky stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, na služby spojené s užíváním jednotky a případně nedoplatky z vyúčtování ve lhůtě dle splatnosti určené shromážděním, je povinen zaplatit poplatek z prodlení dle §13 zákona č. 67/2013 Sb.
7. Neuhradí-li vlastník jednotky stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a na služby za dobu delší než 6 měsíců, bude společenství dlužnou částku vymáhat soudní cestou.

Čl. 18 **Zánik společenství**

Společenství zaniká z důvodů a způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 19 **Závěrečná ustanovení**

1. Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 5. 12. 2016.
2. Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
3. Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Rybitví dne 5. 12. 2016