

# STANOVY Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### ČI. I

##### Základní ustanovení

**(1)** Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava (dále jen „**Společenství**“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu č. 1163 (dále jen „**Dům**“) a pozemku parc. č. 1526 (dále jen „**Pozemek**“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4509, obec Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy.

**(2)** Společenství vzniklo 25. března 2004 v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů); zapsáni 10. července 2004; Spisová značka S 4019 vedená u Krajského soudu v Ostravě.

**(3)** Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v těchto Stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

**(4)** Jednotkou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část Domu dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen "**Jednotka**").

**(5)** Sdruží-li se Společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky Jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

**(6)** Zaváže-li se Společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

**(7)** Statutární orgán Společenství zajišťuje, aby se každý vlastník Jednotky jako člen Společenství mohl seznámit se Stanovami Společenství. Zajistí aktuální verzi Stanov ve veřejném rejstříku, na požádání zašle elektronicky nebo za úplaty vytiskne vlastníkově Jednotky – členu Společenství Stanovy, Domovní řád a platné Směrnice, se kterými má vlastník povinnost se seznámit.

## ČI. II

### Název, sídlo a účel Společenství

(1) Název: Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

(2) Sídlo: Holasická 1163/10, Kateřinky, 747 05 Opava

(3) Účel: Společenství zajišťuje veškeré činnosti správy domu a pozemku, jako osoba odpovědná za správu domu podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a činnosti s tím podle zákona a těchto stanov spojené.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

## ČI. III

### Předmět činnosti Společenství

(1) 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 a zachování nebo 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku či některým spoluvlastníkům.

(2) Činnosti Společenství, které se týkají správy Domu a Pozemku **z hlediska provozního a technického**, jsou zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně v 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 nejde o činnost 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 tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu,
- c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest k Pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do Jednotky v případě, že vlastník Jednotky ji stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Domu.

(3) Činnostmi Společenství, které se týkají správy Domu a Pozemku **z hlediska správních činností** se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům Jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze Stanov Společenství a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se Stanovami Společenství,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek.

**(4)** Pro účely správy Domu a Pozemku je Společenství oprávněno **sjednávat smlouvy** týkající se zejména

- 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, a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním Jednotek, ke kterým nemá Společenství vlastníků oprávnění je provozovat.

**(5)** Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

**(6)** Společenství je oprávněno sjednat:

- smlouvu o úvěru za účelem získání finančních prostředků za účelem úhrady nákladů spojených se správou Domu (především pro opravy, úpravy společných částí Domu nebo jejich změn, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění), pokud k uzavření takové smlouvy o úvěru bude udělen souhlas Shromáždění včetně schválení výše a podmínek úvěru
- smlouvu o zástavním právu k Jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

**(7)** Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou Domu a Pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „**Správce**“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Osoba správce musí být schválena shromážděním. Uzavření smlouvy o správě Domu a Pozemku se správcem (dále jen „**Smlouva o správě Domu**“) a její změny v ujednání o ceně nebo o rozsahu jeho činnosti vyžadují také předchozí souhlas shromáždění.

## Čl. IV

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

**(1)** V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby pověřené správou domu (dále jen „**Správce**“), může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

**(2)** Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) cenu za služby poskytované správcem,
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto Stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- e) 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,
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu Společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) povinnost správce umožnit každému vlastníku Jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. VII odst. 4 stanov a vykonávat práva člena Společenství, za podmínek stanovených Stanovami,
- h) další náležitosti stanovené shromážděním.

**(3)** Změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

**(4)** Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto Stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. V

##### Vznik členství, evidence členů Společenství

**(1)** Členy Společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví Jednotek v Domě. Členství ve Společenství vzniká dnem vzniku Společenství nebo dnem nabytí vlastnictví Jednotky. Členství ve Společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k Jednotce. Spoluvlastníci Jednotek jsou společnými členy Společenství.

**(2)** Statutární orgán vede seznam členů Společenství – vlastníků Jednotek a dále osob, kterým vlastník Jednotky přenechal byt do užívání v seznamu vlastníků Jednotek a dalších osob (dále jen "**Seznam**"). Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště vlastníka, jméno a bydliště osoby, které přenechal vlastník Jednotku k užívání, počet osob, které budou mít v Jednotce domácnost, datum vzniku, příp. zániku členství, váhu hlasu při hlasování a jsou-li poskytnuty, e-mail a telefonické spojení, doručovací adresa liší-li se od bydliště, datovou schránku. Dále telefonní a SMS kontakty dalších osob umožňujících přístup do Jednotky pro případ havárie, jsou-li vlastníkem poskytnuty. Jsou-li členem Společenství spoluvlastníci Jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů a dále osoba společného zástupce, který bude vykonávat práva spoluvlastníků vůči Společenství. V případě manželů, kteří mají Jednotku ve společném jmění manželů a neurčili společného zástupce, vykonává práva a hlasuje za Jednotku kterýkoliv z manželů, pokud jeden z nich nevyjádřil písemný nesouhlas se svým zastupováním. Je-li členem Společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena Společenství.

**(3)** Za správnost údajů dle bodu 2 tohoto článku, funkčnost poštovních, datových a elektronických schránek a jejich aktualizaci zodpovídá vlastník; neuvede-li doručovací adresu, je za ni považována adresa trvalého pobytu uvedená v katastru nemovitostí.

**(4)** Člen Společenství je povinen oznámit Společenství každou změnu v zápisu v Seznamu členů neprodleně poté, co taková změna nastane, nejpozději však do sedmi dnů ode dne, kdy změna nastala.

**(5)** Kdo nabyl Jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit statutárnímu orgánu nebo správci, včetně všech údajů zapisovaných do Seznamu členů a dále počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník Jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

**(6)** Požádá-li o to vlastník Jednotky, sdělí mu statutární orgán Společenství jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka Jednotky, nebo osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. 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.

**(7)** Vlastník Jednotky podává žádost o poskytnutí těchto údajů statutárnímu orgánu Společenství v písemné formě. Vyžádané informace poskytne statutární orgán Společenství nebo Správce žádajícímu vlastníkovi Jednotky rovněž písemně, nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti vlastníka Jednotky o jejich poskytnutí.

**(8)** Bývalý člen obdrží na svou žádost od Společenství na své náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány, pokud k jejich evidenci není další důvod. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

## Čl. VI

### Členská práva a povinnosti

**(1)** Členskými právy a povinnostmi vlastníka Jednotky jsou práva a povinnosti vlastníka Jednotky spojená s vlastnictvím Jednotky a se správou domu a pozemku, spolu s právy a povinnostmi spojenými s členstvím ve Společenství. Tato práva a povinnosti upravují ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, spolu s jinými ustanoveními občanského zákoníku a jiných zákonů nebo podzákonných právních předpisů, která se týkají bytového spoluvlastnictví, a jak je upravují v souladu s právními předpisy také tyto stanovy.

**(2)** Vlastník Jednotky má zejména tato práva a povinnosti:

a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi Jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;

b) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Jde-li však o společné části domu nacházející se uvnitř bytu (např. šachty stoupaček, nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody vody, plynu, ústředního topení, odpady apod.) a dále společné části, které byly vyhrazeny vlastníku Jednotky k výlučnému užívání (např. balkon, terasa, lodžie, radiátory, ventily, termostatické hlavice, poměrová měřidla přístupné pouze z bytu apod. ), je oprávněn a současně povinen provádět a hradit pouze jejich údržbu a drobné opravy;

c) umožnit po předchozí výzvě statutárního orgánu Společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 3 dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. V případě potřeby odstranit havarijní stav nebo zjistit jeho příčiny, je povinen vlastník Jednotky umožnit přístup do bytu zástupcům Společenství a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání;

d) umožnit na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle písm. c), přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních, pokud jsou umístěna v bytě;

e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství;

f) předem oznámit statutárnímu orgánu Společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit mu včas před zahájením stavebních úprav stavební dokumentaci, pokud je podle stavebně právních předpisů dokumentace vyžadována, a umožnit zástupci Společenství, na základě předchozí výzvy, zaslané statutárním orgánem vlastníkovvi Jednotky včas předem alespoň 5 dní, přístup do bytu, a to v rozsahu nutném pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;

g) předložit vlastníkům Jednotek záměr úpravy bytu (nebytového prostoru), jimiž se mění vzhled domu; takovou úpravu bytu může vlastník Jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků Jednotek;

h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, nebo osoby, jimž přenechal Jednotku do užívání, a osoby s nimi bydlicí;

i) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu;

j) oznámit statutárnímu orgánu Společenství v písemné formě kontaktní osobu v případě předpokládané nepřítomnosti delší než 2 týdny, která je oprávněna zajistit přístup do bytu v případě, kdy zákon nebo tyto Stanovy v souladu se zákonem přístup do bytu umožňují;

k) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí podle těchto stanov, s nimiž byl seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát. Současně je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo do bytu, včetně osob, jimž poskytl byt do užívání; shodně to platí pro dodržování ustanovení Domovního řádu, pokud byl schválen usnesením shromáždění za účelem bližší úpravy práv a povinností vyplývajících z pravidel pro správu domu a užívání společných částí;

l) předem písemně oznámit statutárnímu orgánu Společenství záměr podnikání nebo jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou;

m) plnit oznamovací povinnosti vůči Společenství stanovené v právních předpisech vztahujících se na bytové spoluvlastnictví, a to písemnou formou doručenou statutárnímu orgánu Společenství.

**(3)** Vlastník Jednotky má právo seznámit se s tím, jak Společenství hospodaří, a jak Dům či Pozemek spravuje; za tím účelem může vlastník Jednotky po předchozí písemné výzvě doručené statutárnímu orgánu nahlížet u Společenství v prostorách určených Společenstvím, na základě výzvy vlastníka Jednotky, do smluv uzavřených Společenstvím pro účely správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů Společenství, a pořizovat si z nich výpisy a kopie; výpisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených Společenstvím popřípadě na jiném místě, vždy však po předchozí dohodě s osobou, která bude zastupovat Společenství svou přítomností při nahlížení do těchto písemností Společenství; vlastník Jednotky není oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti, pořizované ve Společenství, mimo prostory, kde do nich nahlížel, anebo kde si pořizoval výpisy či kopie v rozsahu svého oprávnění podle § 1179 NOZ.

**(4)** Zajišťuje-li pro Společenství některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy jiná osoba, je vlastník Jednotky oprávněn u této osoby nahlížet do písemností týkajících se Společenství a jeho činnosti v rozsahu vymezeném v § 1179 NOZ pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství a za přítomnosti zástupce Společenství; ustanovení právních předpisů o

ochraně osobních údajů jsou povinni zachovávat jak osoba zastupující Společenství, tak vlastník Jednotky.

**(5)** Vlastník Jednotky má právo podat způsobem a ve lhůtě, jak upravuje tuto záležitost § 1209 NOZ, je-li k tomu důležitý důvod, návrh soudu, aby o záležitosti usnesení shromáždění týkající se správy domu a pozemku, rozhodl.

**(6)** Vlastník Jednotky má ve vztahu k existenci a činnosti Společenství a působnosti jeho orgánů také další práva a povinnosti spojená s existencí a činností Společenství a jeho orgánů. Jde zejména o tato práva a povinnosti:

- a) dodržovat Stanovy a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů Společenství;
- b) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění s počtem hlasů odpovídajícím velikosti jeho podílu na společných částech;
- c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito Stanovami blíže určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství;
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti orgánů Společenství, nebo k odstranění nedostatků;
- e) být zastupován Společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou Jednotky;
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, a to v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění;
- g) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, avšak pouze pro vlastní potřebu, pokud není zápis členovi poskytován způsobem určeným usnesením shromáždění.

**(7)** Vlastník Jednotky má také další práva a povinnosti uvedené v právních předpisech a v souladu s nimi také práva a povinnosti uvedená v těchto Stanovách, včetně ustanovení o hospodaření Společenství při správě domu a pozemku.

**(8)** Na návrh Společenství může soud nařídit prodej Jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu Společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků Jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje Jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se poskytne vlastníkově přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu soudu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků Jednotek; pro určení většiny potřebné pro vyslovení tohoto souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka Jednotky, jehož se týká tento návrh, který má být podán soudu.

## ČI. VII

### Zánik členství ve Společenství

**(1)** Členství ve Společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
- b) úmrtím člena Společenství – fyzické osoby,
- c) zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

**(2)** Společné členství ve Společenství 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 statutárnímu orgánu Společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

#### **ČI. VIII**

##### **Společná ustanovení**

**(1)** Orgány Společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství vlastníků.

**(2)** Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba.

**(3)** Fyzická osoba musí být plně svéprávná a bezúhonná podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Pokud taková situace vznikne v době, kdy je taková osoba členem voleného orgánu, oznámí to bez zbytečného odkladu shromáždění prostřednictvím písemného oznámení statutárnímu orgánu Společenství.

**(4)** Právnická osoba zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat předpoklady uvedené v odstavci 3 tohoto článku, a vykonává zastupování ve voleném orgánu osobně.

**(5)** Délka funkčního období členů volených orgánů Společenství činí 5 let ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce.

**(6)** Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. O odvolání z funkce rozhoduje Shromáždění.

**(7)** Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým Společenství nebo prohlášením na shromáždění vlastníků. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od prohlášení o odstoupení.

**(8)** Při odstoupení člena voleného orgánu musí být nejpozději do 60 dnů svoláno shromáždění vlastníků a na pořad jednání zařazena volba člena voleného orgánu.

**(9)** Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

**(10)** Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí Shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.



**(11)** Statutární orgán Společenství uchovává po celou dobu existence Společenství zápisy z jednání shromáždění i s přílohami. Rozhoduje-li shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě, uchovává statutární orgán i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.

## **Čl. IX**

### **Shromáždění**

**(1)** Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci Jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem Jednotky Společenství, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.

**(2)** Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků Jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami. Je-li zasedání shromáždění svoláno z podnětu vlastníků Jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

**(3)** Shromáždění se svolává písemnou nebo elektronickou pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství 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. Pozvánka musí být odeslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před Shromážděním vlastníků. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání shromáždění. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku Jednotky včas se s nimi seznámit.

**(4)** Kdo zasedání shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

**(5)** Člen Společenství může zmocnit jiného člena Společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena Společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem Společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena Společenství dříve. Podpisy na plné moci musejí být úředně ověřeny nebo podepsány před předsedou společenství vlastníků nebo správcem, který se uvede jako svědek.

**(6)** 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 statutárního orgánu a rozhodování o výši jeho odměn,
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, 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 členství Společenství 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 společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XI odst. 8 Stanov
- g) udělování předchozího souhlasu,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XI odst. 8 Stanov,
  - k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k 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, 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 Stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(7)** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků Jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

**(8)** Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků nebo jím pověřený zástupce. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků Jednotek podle čl. VII odst. 2, věty druhé, zahájí zasedání shromáždění člen Společenství zmocněný těmito vlastníky Jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky nebo jiným průkazným způsobem. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství oprávněných o ní hlasovat.

**(9)** Předseda zasedání zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a) kdo zasedání svolal
- b) jak, kdy se konalo,
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e) plné znění přijatých usnesení,
- f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
- g) kdy a kým byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy společenství vlastníků. Každý člen Společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku VI. odst. 4 Stanov, toto právo lze vykonat v sídle Společenství. Pokud o to člen Společenství požádá,

jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu.

**(10)** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky nebo i Společenství, pokud je vlastníkem Jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může 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.

**(11)** 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. X**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění – per rollam**

**(1)** Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci Jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

**(2)** Připouští se rozhodování mimo zasedání Shromáždění, a to ve všech případech, které spadají do působnosti shromáždění.

**(3)** 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 k vyjádření činí patnáct dní.

**(4)** 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 rozhodnutí. Hlasování může být provedeno elektronicky, pokud je ověřena identita hlasujícího.

**(5)** Statutární orgán 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 ten, kdo usnesení navrhl.

**(6)** Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků Jednotek. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech členů Společenství oprávněných hlasovat, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Mění-li se však vlastníkům Jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech dotčených vlastníků Jednotek.

**(7)** Shromáždění je oprávněno rozhodovat mimo zasedání i prostřednictvím on-line hlasování za použití webové aplikace, výsledek dle bodu 5 tohoto čl. se pak vyhlásí pomocí této aplikace.

## **Čl. XI**

### **Předseda společenství vlastníků**

**(1)** Předseda společenství vlastníků, jako jednočlenný statutární orgán, je volen a odvoláván shromážděním.

**(2)** Předseda společenství vlastníků zastupuje Společenství a navenek za Společenství jedná a podepisuje.

**(3)** Předseda společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost Společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti Společenství podle zákona a Stanov, vyjma záležitostí, které zákon nebo Stanovy svěřují do působnosti shromáždění.

**(4)** Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

**(5)** Kdo přijme funkci člena předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou 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.

**(6)** Předseda společenství jako výkonný orgán Společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle právních předpisů a těchto Stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o pojištění domu,
- c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření Společenství s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, 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,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
- h) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.

**(7)** Předseda společenství jako statutární orgán Společenství zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito Stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) 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,
- c) za Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

**(8)** V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč;
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1500 Kč v průměru na každou Jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravu k odstranění havárie na společných částech.

## ČÁST PÁTÁ

### PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

#### Čl. XII

##### Správa domu

**(1)** Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům 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 a činnosti s tím spojené či související podle zákona a těchto Stanov. Správa domu a pozemku se v rozsahu a způsobem podle zákona a těchto Stanov vztahuje také na společné části uvnitř bytu a na společné části, které jsou vyhrazeny vlastníku Jednotky k výlučnému užívání, kdy vlastníci Jednotky hradí pouze údržbu a drobné opravy dle „Směrnic pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním Jednotek a jejich rozúčtování“ dle platné verze schválené shromážděním vlastníků pro dané období.

**(2)** Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost Společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto Stanov, ani výlučná působnost orgánů Společenství podle zákona a těchto Stanov, včetně uplatňování oprávnění ve vztahu k vlastníkům Jednotek v případě, že jsou narušována pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

**(3)** Vlastník Jednotky, který sám v domě nebydlí (buď Jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit statutárnímu orgánu svou doručovací adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Neuvedl-li vlastník doručovací adresu, bude za ni považována adresa uvedená v katastru nemovitostí. Za takto vzniklé náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán oprávněn účtovat přiměřený poplatek.

**(3)** Majitel Jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných Jednotkách nebo společných částech nebo zařízení Domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti, nájemníci Jednotky, podnájemníci a členové jejich domácnosti, nebo osoby, jimž někdo z uvedených umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

**(4)** Majitel Jednotky je povinen nahradit škody nebo vícenáklady, které vznikly neohlášením hrozícího rizika statutárnímu orgánu SVJ nebo správci, zvláště jedná-li se o poškození společných prostor ve výhradním užívání ostatním nepřístupných. Totéž platí při neoznámení úniku jedovatých nebo nebezpečných tvorů chovaných v Jednotce nebo riziko rozšíření plísní, vlhkosti, parazitů, škůdců apod.

**(5)** Majitel Jednotky je povinen dodržovat nebo zajistit dodržování osobami, kterým umožnil Jednotku užívat, Pravidla pro chování v domě, Domovní řád a Směrnice pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním Jednotek a jejich rozúčtování dle platné verze schválené shromážděním vlastníků pro dané období.

#### Čl. XIII

##### Pravidla pro užívání společných částí Domu

**(1)** Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi včetně těch uvnitř Jednotky, vchody, schodiště, chodby, výtahy,

střecha, STA, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo Dům, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků a další místnosti bez konkrétního označení. Dále se za společné části domu považují i balkony, lodžie, terasy, šachty svislého vedení vody, topení včetně radiátorů, ventilů a termostatických hlavice, odpadů a plynu uvnitř Jednotky, vzduchotechnika včetně ovládání a příslušenství domu (např. přístupové chodníky, přístřešky). Každý uživatel Jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Balkony a lodžie, topení, nosné zdi a podlahy přístupné pouze z bytu jsou ve výlučném užívání pouze uživateli tohoto bytu; uzamčené vyhrazené prostory (např. strojovna a šachta výtahu, rozvod internetu, rozvody tepla, STA, dílna ...) pouze pověřeným pracovníkům.

**(2)** Při užívání společných částí domu a pozemku je vlastník Jednotky povinen zejména:

- a) dbát, aby nenarušoval práva ostatních vlastníků Jednotek společně užívat společné části bez ohledu na velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků Jednotek, přičemž nesmí zasahovat do práva výlučného užívání společné části, vyhrazené jinému vlastníku k výlučnému užívání spolu s konkrétní Jednotkou;
- b) při užívání společných částí domu je povinen se chovat tak, aby nenarušoval běžný pořádek v domě, a aby dodržoval povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, včetně dodržování bezpečného provozu domu;
- c) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, a tak, aby nedošlo k narušení bezpečnosti a ochrany zdraví osob či protipožárních předpisů;
- d) zabezpečit, aby věci uložené v Jednotkách, sklepech, či sklepních kójích, nebyly zdrojem šíření hmyzu, či hlodavců nebo zápachu;
- e) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům.
- f) smetí a odpadky vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota;
- g) dodržovat povinnosti určené usneseními k tomu příslušných orgánů Společenství, především usnesení shromáždění;
- h) ve společných částech domu, což se týká především chodeb, neumísťovat žádné předměty; pokud by tento zákaz porušil, je povinen na výzvu statutárního orgánu tyto předměty odstranit, a neučiní-li tak ve lhůtě uvedené ve výzvě, je statutární orgán oprávněn, po předchozím vyzvání, aby tak učinil nejpozději do určitého data, zajistit odstranění těchto předmětů a jejich umístění na vhodném skladovacím místě, s tím, že veškeré účelně vynaložené náklady s tím spojené je povinen vlastník Jednotky uhradit Společenství, a to i v případě, že se závadného jednání dopustil nájemce nebo osoba, jíž vlastník nebo nájemce Jednotky umožnil, jako svému návštěvníkovi, přístup do domu;
- i) v případě znečištění společných částí zvířaty, za něž odpovídá vlastník Jednotky nebo osoba, které přenechal Jednotku k užívání, je povinen na své náklady zajistit úklid takového znečištění, jinak jej zajistí Společenství na náklady tohoto vlastníka Jednotky;

**(3)** Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit a užívat jakékoliv jiné návykové či toxické látky. Je také zakázáno obtěžovat uživatele ostatních Jednotek tabákovým kouřem odvětráním do spol. šachty, na chodbu, kouřením v blízkosti sousedních oken a odklepávání popílku z okna, balkonu nebo lodžie.

**(4)** Každý uživatel Jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí. V nebytových prostorách, které nejsou stavebně odděleny od ostatních a řádně odvětrány (např. sklepní kóje) je zakázáno skladovat jakékoli hořlaviny tř. I a II, tekavé a výbušné látky a směsi a žiraviny.

**(5)** Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojovny a šachty výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

**(6)** K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel Jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých Jednotek.

**(7)** Uživatelé Jednotek jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah; dodržovat pravidla protipožární ochrany; kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna; udržovat v domě pořádek a čistotu; prostory určené ke zvláštním účelům používat jen k těmto účelům.

**(8)** V případě déletrvajících nepřítomností uživatele bytu oznámit statutárnímu orgánu nebo správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Zajistí řádné označení svého domovního zvonku, řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání schránek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

**(9)** Uživatel Jednotky nesmí bez písemného souhlasu správce domu, umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty (např. satelitní, rádiové, televizní, WiFi antény, a jejich svody, kamery, zrcátka, reklamy, ...) Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních, satelitních nebo radiových antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu správce domu.

**(10)** Otevírání a zavírání domu a přístup do společných částí, osvětlení společných prostor a bezpečnostní opatření, klid v domě, jeho dodržování a povinnosti při rekonstrukci Jednotky a další přesnění pravidel pro užívání společných částí a chování v Domě jsou upraveny v aktuálním Domovním řádu vyvěšeném na chodbě Domu.

**(11)** Pokud uživatel Jednotky nebo jím vpuštěná znečistí společné prostory, je povinen neprodleně nebo po ukončení prací (při déletrvajících činnostech průběžně) odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné Jednotky. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken, balkonů a lodžii.

**(12)** V domě není dovoleno chovat hospodářská zvířata ani v nebytových prostorách bez souhlasu správce. Bez souhlasu správce také není možné chovat zvířata, ptactvo, ryby, hmyz k podnikatelským účelům (chovné stanice, množírny, pěstírny ...)

**(13)** Majitel Jednotky je povinen dodržovat nebo zajistit dodržování osobou, které Jednotku pronajal dodržování Pravidel užívání společných částí domu a Domovního řádu. Domovním řádem nejsou dotčena práva vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.

**(14)** V případě že vlastník Jednotky přenechá Jednotku k užívání jiné osobě, on nebo tato osoba či další uživatelé Jednotky umožní vstup do domu řemeslníkům, příležitostným návštěvám apod. zodpovídá za dodržování všech výše uvedených pravidel těmito osobami vlastník Jednotky.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

#### **ČI. XIV**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství**

**(1)** Příjmem Společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků Jednotek na správu Domu a Pozemku
- b) úroky z prodlení přijaté 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. a násl., 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,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství

**(2)** Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; 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, a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

**(3)** Výdaje Společenství jsou náklady na správu Domu a Pozemku a na samotnou činnost Společenství.

**(4)** Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění.

**(5)** Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.



**(6)** Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.

## Čl. XV

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek**

**(1)** Vlastníci Jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. Povinnost hradit stanovené příspěvky není nesouhlasem s vyúčtováním či reklamací vyúčtování a rozúčtování dotčena. Výbor poskytne na vyžádání vlastníkovu nebo uživateli Jednotky aktuálně schválené „Směrnice pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním Jednotek a jejich rozúčtování“.

**(2)** Na každou bytovou Jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování statutárního orgánu,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na vlastní správní činnost Společenství,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství,
- e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním Jednotek
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku
- i) náklady na úklid společných prostor.

**(3)** Náklady na provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo včetně jejich rozúčtování se rozvrhnou stejně na každou Jednotku, která má možnost teplo nebo vodu odebírat. Obdobně se postupuje také u dalších nákladů týkajících se pouze některého typu Jednotek (bytů nebo garáží nebo nebytových prostor apod.)

**(4)** Pokud některý z vlastníků výlučně užívá některou ze společných částí, jsou příspěvky určeny v závislosti na velikosti a typu prostoru a řídí se rozhodnutím shromáždění dle bodu 7 tohoto čl. (balkony, lodžie, sklepní kóje, ...).

**(5)** Náklady vynaložené k zabránění vzniku dalších škod (únik vody, plynu, desinsekce, deratizace, odstranění nebezpečných látek, ad.) objednané SVJ a uhrazené ze společných prostředků, budou přeúčtovány majitelům těch Jednotek, kteří tuto situaci zavinili nebo ji zavinili uživatelé či návštěvníci jejich Jednotek. Totéž platí i v případě, že se nejednalo o akutní ohrožení, ale majitel ani přes upozornění sám nezajistil nápravu nebo na upozornění nereagoval. Obdobně bude postupováno i v případě, že SVJ po dohodě statutárního orgánu SVJ s dodavatelem uhradí hromadnou fakturu za majetek či služby vlastníků Jednotek (revize plynových spotřebičů, opravy po revizích apod.) nebo SVJ zajistí opravu či výměnu z podnětu vlastníka Jednotky vybavení, které není společným majetkem.

**(6)** Ostatní náklady na správu domu a pozemku, pokud nebylo rozhodnuto jinak shromážděním nebo dohodou uzavřenou všemi nájemníky, se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

**(7)** Zpřesňujícím závazným dokumentem jsou „Směrnice pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování“ dle platné verze schválené shromážděním vlastníků pro dané období.

**(8)** Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovu Jednotky na jeho žádost potvrzení,

jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele Jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

**(9)** Pokud Společenství nebo vlastník Jednotky nesplní ve lhůtě nepeněžitou povinnost danou zákonem o službách, například oznamovací povinnost či povinnost spojenou s právem nahlížení do dokladů a povinnost vypořádat námitky, jsou povinni zaplatit druhé straně pokutu z prodlení s nepeněžitým plněním, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výše pokuty činí 30 Kč za každý započatý den prodlení.

## Čl. XVI

### **Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek**

**(1)** Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto Stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

**(2)** Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.

**(3)** O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období a je zveřejněna ve „Směrnici pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování“.

**(4)** Měsíční zálohy za jednotlivé služby a rozúčtování nákladů na služby se řídí „Směrnici pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování“ dle platné pro dané období.

**(5)** Každý člen Společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Povinnost hradit stanovené zálohy na služby není nesouhlasem s vyúčtováním či reklamací vyúčtování a rozúčtování dotčena.

## ČÁST SEDMÁ

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**(1)** Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění vlastníků 6. prosince 2023 a nabývají účinností 1. ledna 2024; k témuž dni se ruší stanovy přijaté usnesením shromáždění dne 14. 12. 2022

**(2)** Ve věcech ve Stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

# Směrnice Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

## pro stanovení záloh na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu a stanovení cen služeb spojených s užíváním jednotek a jejich rozúčtování

### 1. Stanovení záloh na správu a údržbu společných částí domu

1.1. Příspěvek na **výdaje spojené s údržbou a správou společných částí domu** mimo vyjmenované v bodech 1.3. až 1.6. jsou vlastníky dle §1180 odst. 1 NOZ hrazeny **v podílu na společných částech domu**, jak jsou uvedeny v KN.

1.2. zrušen (splácený úvěr SVJ)

1.3. Dle rozhodnutí shromáždění jsou

1.3.1. **Výdaje na zhodnocení jednotky** – objednané a uhrazené SVJ ze svěřených dlouhodobých záloh - odstranění havarijního stavu nebo zhodnocení jednotek schválené jako součást plánované údržby, budou **předepsány k náhradě konkrétním jednotkám** podle jejich podílu na celkové fakturované částce. Na faktuře nebo v příloze musí být výčet jednotek, kterých se platba týká, a ke každé jednotce určený její podíl na celkové částce.

1.3.2. **Poštovné** – náklady na komunikaci s vlastníky nebydlícími v domě a bez možnosti doručování zdarma jsou **hrazeny tímto vlastníkem**.

1.3.3. **Náklady na upomínání a právní poradenství spojené s upomínáním a vymáháním dluhů vlastníka** vůči SVJ budou **hrazeny tímto vlastníkem** (poštovné, právní poradenství, kolky, soudní výdaje, ...).

1.3.4. **Pokuta za prodlení** dle §13 zákona č. 67/2013 Sb. je dle Stanov snížena z 50 na **30 Kč za každý započatý den prodlení**. Pokutu může prominout nadpoloviční většina členů SVJ dle podílů na domě, správce bez hlasování do výše 1000 Kč. Na žádost dlužníka vyhlásí hlasování správce do 7 dnů od dodání žádosti. O prominutí celé pokuty nebo její části je možné hlasovat jen jednou (hlasování probíhá 14 dnů od jeho vyhlášení).

1.4. Příspěvek na **společné části domu ve výlučném užívání** jen některých vlastníků přístupných pouze z bytu se stanoví rozhodnutím shromáždění v souladu v dle §1180 odst. 1 **částkou za m2**. Rozhodující k určení velikosti ploch jsou hodnoty uvedené ve stavebních plánech domu. K individuálním stavebním úpravám se nepřihlíží (změně plochy po zateplení, záměně oken za vyzdívkou, chybné zápisy v jiných dokumentech, ...).

1.4.1. **Balkony a lodžie** rozhodnutím shromáždění od května 2014 částkou za m2 - 120 Kč/rok (**10 Kč/měsíc**).

**SVJ zajišťuje v pravidelných intervalech údržbu vyžadovanou běžným opotřebením** dle rozhodnutí shromáždění vlastníků v rozsahu fasáda, podlaha, zábradlí. *Údržbu oken a dveří včetně rámců zajišťuje vlastník, který je má ve výlučném užívání.* Rozbití nebo poničení částí, které vyžadují opravu a zajistí ji SVJ, hradí vlastník.

1.4.2. **Vlastník udržuje** na vlastní náklady: *bytová okna včetně rámců, záručně vstupních dveří bytu a sklepní kóje včetně dveří, kování, pantů a zámku, radiátory včetně armatur a termostatických hlavíc. Za věci uložené ve sklepních kójích v souladu s bezpečnostními a požárními předpisy zodpovídá vlastník.*

1.4.3. SVJ udržuje ze společných prostředků – děleno mezi vlastníky dle bodu 1.1.

- technické prostory volně nepřístupné vlastníkům, které využívají dodavatelé služeb (Opatherm, Nej.cz, Vodafone, strojovna a šachta výtahu, uzávěry ...)

- prostory uvedené ve stavebních plánech jako „dílny“, využívané k umístění záznamového zařízení kamer, uskladnění účetnictví a administrativy SVJ, a společného majetku (lavice, materiál a nářadí k údržbě domu)

- kolárnu a průchozí „garáž“, které jsou k dispozici všem, i když je nevyužívají

1.5. Příspěvky na vlastní správní činnosti se rozvrhnou na **každou jednotku**, ke které se činnosti vztahují, **rovným dílem**.

1.5.1. Děleními mezi všechny bytové jednotky jsou náklady určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, dále na vedení účetnictví, na podobné náklady vlastní správní činnosti (např. poplatky za vedení bankovního účtu, kancelářské potřeby apod.) a mzdy osob zaměstnaných k výkonu dílčích správních činností.

1.5.2. Odečty měřidel a rozúčtování spotřeb se dělí pouze **mezi jednotky vybavené měřidly**. Náklady na služby nevyužívané všemi jednotkami se dělí mezi ty jednotky, které je využívat mohou.

1.6. Úklid společných prostor a pozemku.

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů a to **stejnou částkou za byt**.

Do ceny úklidu se zahrnou náklady na úklid v domě a na pozemku přiléhajícího k domu; úklidové prostředky a pomůcky např. koště, lopata, pytle apod.; posypový materiál a pomůcky pro odklízení sněhu. V případě, že by měla být překročena dohodnutá cena o více než 5% musí změnu (novou smlouvu) schválit většina vlastníků.

## **2. Stanovení cen služeb a způsob jejich rozúčtování na vlastníky jednotek**

### **2.1. Výtah**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- provádění odborných zkoušek, odborných a provozních prohlídek
  - mazání výtahu, včetně mazacích tuků a olejů
  - provádění drobných oprav po odborné prohlídce
  - seřizovací práce
  - vyprošťování osob z výtahu
  - údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu
  - čištění šachty a šachetní prohlubně
  - vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci
  - obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu
  - opravy svítidla v kabině, vč. výměny žárovky
  - nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty
  - výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří
- 
- spotřebu el. energie na provoz výtahu (je samostatně měřena)

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na technické zhodnocení výtahu (modernizace a rekonstrukce). Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu poskytované vlastníky jednotek v rámci příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen „DZ“).*

2.2. zrušen (součást 2.1 - spotřeba el. energie)

### **2.3. Provoz osvětlení společných prostor, dálkové ovládání vstupních dveří do domu, napájení STA a ventilace**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu el. energie ve společných prostorech, včetně nájemného za elektroměry
  - výměnu žárovek a zářivek
  - napájení elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků
- 
- napájení STA - společná televizní anténa ( nemá samostatné měření )
- 
- spotřebu el. energie na pohon společných odtahových ventilátorů stoupaček

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to **stejnou částkou za byt.**

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektriny nebo vybudování rozvodů nových, údržbu rozvodů elektriny (např. dotahování svorek), opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravy a výměnu elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků, revize elektroinstalací a porevizní opravy, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení a údržbu zařízení pro Příjem signálu ze společné televizní a rozhlasové antény - např. rozbočovačů, zesilovačů, antény a výměnu rozvodných kabelů; tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy společných odtahových ventilátorů, vč. jejich výměn a náklady na opravy. Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ.*

2.4. zrušen (součást 2.3. - odvětrání stoupaček)

2.5. zrušen (součást 2.3. - STA)

### **2.6. Dodávka vody, ohřev vody a tepla pro vytápění**

- Cenu služby tvoří platby dodavatelům těchto služeb

Rozúčtování ceny služby se provede podle vyhl. č. 376/2021 a následujících. *Dle rozhodnutí shromáždění ze dne 6. 12. 2023 se základní složka závislá na energetické náročnosti budovy sníží na hodnotu o 10% nižší. V případě zrušení regulace ze strany státu bude stejný princip zachován do odhlasování nových pravidel shromážděním vlastníků. V takovém případě shromáždění může rozhodnout o změně i zpětně za neuzavřeného účetního období.*

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky – tyto náklady jsou součástí nákladů – viz bod 1.5.2.*

## **2.7. Měřicí technika**

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů
- náklady na pořízení poměrových měřidel (např. topení a vody)

Cena služby se rozúčtuje na vlastníky bytů, a to podle **počtu instalovaných měřidel** (SV, TUV, top. těles).

*Do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy rozvodů topení, vody a odpadních vod, vč. jejich výměny – jsou součástí nákladů na správu domu a pozemku a hradí se z DZ. Náklady na odečty bytových měřidel a jejich rozúčtování jsou součástí bodu 1.5.2.*

**2.8. V případě nejasnosti** rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu domu a pozemku správce.

**2.9. Osoby užívající byt** resp. počet osob se použije v případě, že se stanovuje náhradní spotřeba výpočtem. Započítává se vždy vlastník nebo osoba, které přenechal byt k užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období.

**2.10. Uživatelé nebytových a vedlejších prostor** se řídí uzavřenou smlouvou. V případě využití smluvně neupravených služeb se tyto směrnice použijí přiměřeně i na nebytové prostory v domě. Odběr elektřiny ze spol. prostor, pokud nebyl upraven smluvně paušální částkou, bude hrazen na základě instalovaného podružného měřiče dle aktuální ceny za kWh hrazené SVJ dodavatelům.

## **3. Stanovení záloh, jejich splatnost a vyúčtování**

3.1. Při stanovení záloh na dodávku tepla pro vytápění a ohřev vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek se postupuje podle vyhl. č. 372/2001 Sb. a následujících.

3.2. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby hradí vlastníci bytů měsíčními zálohami, ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušnou jednotku. Minimální výši záloh služby a příspěvků na správu stanoví správce.

3.3. Zálohy na všechny služby jsou splatné spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do posledního dne každého měsíce. Pokuty a poplatky z prodlení peněžitých plnění se dle rozhodnutí shromáždění vlastníků ze dne 15. 4. 2014 neúčtují, pokud dojde k mimosoudnímu vyrovnání. Při dluhu vyšším než dvojnásobek stanovených záloh bude vlastník vyzván k doplacení ve lhůtě 14 dnů. V případě nesplnění výzvy nebo nedoručitelnosti na adresu uvedenou v evidenčním listu, bude dluh předán k vymáhání právnímu zástupci zmocněného správcem. **Poplatky spojené s upomináním nebo vymáháním uhradí dle bodu 1.3.3. tento vlastník.**

3.4. Účtovacím obdobím je kalendářní rok. Vyúčtování a lhůtu pro jeho vypořádání obdrží každý vlastník jednotky nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období. Reklamací vyúčtování může vlastník jednotky uplatnit nejpozději do 14 dnů od doručení vyúčtování. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 1 měsíce po předání vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které správce uznal, pak nejpozději do 1 měsíce od předání opraveného vyúčtování. Vyúčtování musí obsahovat údaje o celkové ceně služby, způsobu jejího rozúčtování, částku připadající po rozúčtování na příslušnou jednotku, výši zaplacených záloh na správu domu a služby a přeplatek nebo nedoplatek.

3.5. Platby podle bodu 1.3. jsou splatné do 1 měsíce od vystavení výzvy k uhrazení.

3.6. Správce nebo statutární orgán SVJ seznámí vlastníka jednotky na jeho žádost s podklady, na základě kterých byly stanoveny zálohy na služby a provedeno jejich vyúčtování.

Směrnice byly schváleny na shromáždění vlastníků jednotek dne 6. 12. 2023 a jsou platné do odvolání. Použijí se poprvé pro účtovací období 2024.

Společenství vlastníků jednotek  
Holasická 1163/10, Opava  
15  
Holasická 1163/10

Marta Lhotská, předseda SVJ