

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

KŘÍŽÍKOVA 554, TRUTNOV

SE SÍDLEM

KŘÍŽÍKOVA 554, 541 01 TRUTNOV

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

1) Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Křížíkova 554, Trutnov

2) Sídlo společenství:

Trutnov, Křížíkova 554, PSČ 541 01

Čl. 2

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami domu a jeho technických zařízení, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) a od 1. 1. 2014 se její právní povaha řídí z.č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník). Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "člen společenství").

Část II.

Předmět činnosti

Čl. 3

1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených prohlášením vlastníka budovy, vloženým do katastru nemovitostí a zabezpečování dalších činností, spojených s provozem domu a správou pozemku (dále jen "správa domu")

2) Správou domu se rozumí zejména:

a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě;

b) zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizaci společných částí domu (včetně havarijní údržby);

c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav;

d) zajišťování revizí a oprav rozvodu plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody, cest odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, společné televizní a rozhlasové antény, rozvodů televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení a bleskosvodů, výtahů;

e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou členům společenství ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;

f) zajišťování administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;

g) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu, případně dalších příspěvků, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí společenství vybírány, stanovení záloh na úhrady plnění, spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (dále jen „služby“) a jejich vyúčtování a vypořádání;

h) zajištění vedení evidence plateb členů společenství na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších plateb, které jsou z rozhodnutí společenství vybírány;

i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;

j) zajištění pojištění domu;

k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vybranými od členů společenství a s ostatními peněžními prostředky společenství s péčí řádného hospodáře a v souladu s usneseními shromáždění;

l) vedení účetnictví domu podle platných právních předpisů.

3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;
- b) zajištění dodávek služeb, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých jednotek), změna dodavatele elektrické energie či plynu podléhá schválení ze strany shromáždění;
- c) pojištění domu;
- d) nájmu společných částí domu a pozemku;
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a pozemku a s užíváním jednotek;
- f) zajištění některých činností správy domu, přičemž taková smlouva obsahuje zejména vymezení činností, které bude správce vykonávat, určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu služeb a jejich evidence, povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy a jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství bude-li správce k uzavírání a změnám takových smluv zmocněn, povinnost správce poskytnout společenství jedenkrát ročně zprávu o činnosti a předat společenství všechny písemné materiály, které získal při výkonu sjednaných činností, další náležitosti stanovené shromážděním; změny osoby správce a podstatné změny smlouvy se správcem podléhají schválení ze strany shromáždění; uzavřením smlouvy se správcem dle tohoto odstavce stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

4) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění jejich pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a to s písemným souhlasem člena společenství notářsky ověřeným.

Čl. 4

1) Člen společenství má právo přiměřeně užívat společné části domu a pozemek, je přitom povinen dodržovat tyto stanovy i platné právní předpisy.

2) Člen společenství nesmí při výkonu svého práva užívat společné části domu a pozemek ztížit jinému členu společenství výkon stejných práv, zasahovat do práv jiných členů společenství ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemek.

3) Člen společenství není oprávněn umísťovat trvale či dlouhodobě vlastní věci ve společných částech domu a na pozemku bez souhlasu výboru společenství.

4) Pokud je jednotka užívána způsobem, s nímž jsou spojeny zvýšené náklady na údržbu společných částí domu a pozemku (například v důsledku provozování podnikatelské činnosti v jednotce, chovu domácích zvířete apod.), je člen společenství povinen takto zvýšené náklady společenství nahradit. Člen společenství, v jehož jednotce jsou chována domácí zvířata, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k obtěžování uživatelů ostatních jednotek v domě zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných prostor, jakož i bezprostředního okolí domu, je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy, je povinen zamezit volnému pobíhání jím chovaných zvířat ve společných částech domu a v bezprostředním okolí domu.

5) Ve společných částech domu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

Část III.

Orgány společenství

Čl. 5

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor.

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kde členové uplatňují svá práva vyplývající ze členství, včetně kontroly činnosti společenství.

2) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží:

- a) změna prohlášení vlastníka budovy o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- b) rozhodování o schválení stanov anebo jejich změn;
- c) volba a odvolání členů výboru;
- d) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi, k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce (k zajištění závazků společenství), pokud dotčený člen společenství v písemné formě s úředně ověřeným podpisem s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- e) rozhodování o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících společných částí domu a pozemku;
- f) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo jednotky, o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena společenství;
- g) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 101.000,-Kč, to neplatí, pokud se jedná o neodkladné opravy způsobené havárií;
- h) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota přesáhne v kalendářním roce souhrnnou částku 101.000,-Kč, nebo v jednotlivém případě částku 50.000,-Kč a zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková hodnota v kalendářním roce přesáhne souhrnnou částku 101.000,-Kč, nebo v jednotlivém případě částku 50.000,-Kč;
- i) rozhodování o výši příspěvků členů společenství na náklady spojené se správou domu a o termínech, splatnosti těchto příspěvků a o druhu a výši dalších příspěvků, které mají být od členů vybírány;
- j) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
- k) schválení výše odměny členům výboru, přičemž výše odměn jednotlivých členů výboru bude vycházet z jejich osobních aktivit pro tento dům a členy společenství, výši odměn navrhuje předseda výboru a schvaluje výbor, odměny budou vypláceny měsíčně, součet všech odměn členů statutárního orgánu nesmí přesáhnout 75.000,- Kč ročně, vedle toho má výbor právo v případě splnění mimořádného úkolu pro společenství udělit mimořádnou odměnu pro konkrétního člena výboru až do výše 10.000,- Kč v průběhu kalendářního roku;
- l) schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a rozpočtu, předkládaných výborem a případně i smluvním správcem, jakož i schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení podstatných změn smlouvy, zejména změn v ujednáních o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3) Shromáždění je svoláváno nejméně jednou ročně výborem. Výbor je povinen svolat shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

4) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dnů před konáním schůze shromáždění. K pozvánce se připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

6) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování. Tajnou volbu může navrhnout i výbor.

7) Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

8) Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, hlasují, jakož i vykonávají další svá práva ve společenství prostřednictvím společného zástupce, kterého si k tomu účelu zvolí. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Je-li na shromáždění přítomen pouze jeden ze spoluvlastníků jednotky či jeden z manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, má se za to, že se jedná o spoluvlastníky (manželi) zvoleného zástupce.

9) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o dané záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

10) K přijetí usnesení shromáždění o schválení stanov nebo jejich změn, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem dotčených členů společenství a k přijetí usnesení o schválení smlouvy o úvěru je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.

11) Ke změně prohlášení vlastníka budovy, která se dotkne práv a povinností všech členů společenství, se vyžaduje písemná dohoda všech členů společenství. Ke změně prohlášení vlastníka budovy, která se dotkne práv a povinností jen některých členů společenství, se vyžaduje písemná dohoda těchto dotčených členů a k nabytí účinností této dohody je nutný písemný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění,
- údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
- přijatá usnesení,
- námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu.

Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří prezenční listina s vyznačením velikosti spoluvlastnických podílů a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

13) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, nebo je-li potřebné aby shromáždění rozhodlo a není přitom možné či účelné, aby za tím účelem bylo shromáždění svoláno, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (per rollam). Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou potřebné podklady uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Tato lhůta musí být nejméně 15 dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plně znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li člen včas svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství. Mění-li se však všem členům společenství 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 členů společenství.

Čl. 7

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina členů výboru. Usnesení výboru je platné, je-li přijato nadpoloviční většinou přítomných.

2) Výbor má 3 členy. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem

právnícké osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Každý z členů má při hlasování jeden hlas.

4) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu.

5) Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Uplynutím funkčního období členství ve výboru končí. Pokud však byl člen výboru zvolen do výboru k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena výboru, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena výboru. Funkční období tedy končí všem členům výboru stejně. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává a řídí nejstarší člen.

6) Člen výboru může být volen opětovně.

7) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.

8) Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme na vědomí odstoupení do 30 dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce uplynutím 30ti dnů ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení z funkce.

9) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může výbor, jehož počet členů neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližší schůze shromáždění.

10) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

11) Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění a o nichž si shromáždění rozhodování nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.

12) Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda, nebo výborem pověřený člen výboru.

13) Nepostupuje-li předseda podle odst. 12), může tak učinit místopředseda. Neučiní-li tak ani místopředseda, může zasedání výboru svolat jeho další člen.

14) Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo;
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje a řídí jednání;
- c) odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
- d) odpovídá za vedení písemností (např. evidence členství, technická dokumentace domu), zápisů ze shromáždění;
- e) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb a smlouvy o dílo, kontroluje kvalitu, rozsah a obsah smluvených plnění a provádí úhradu za provedené dodávky a služby;
- f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, pozemku, popřípadě domu jako celku, záloh na služby a nedoplatků z vyúčtování služeb, včetně vymáhání takto vzniklých pohledávek společenství;
- g) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než člen společenství, který je v prodlení s úhradou záloh nebo doplatku za služby, své dluhy uhradí, složili na účet společenství mimořádnou zálohu na pokrytí závazků společenství ve vztahu k dodavatelům služeb tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství ani k přerušení dodávky služeb.

15) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání,

- prezenci přítomných členů výboru a údaje o usnášeníschopnosti jednání,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
- datum pořízení zápisu a podpis předsedy, případně místopředsedy výboru.

16) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla škoda společenství a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Členové výboru jsou povinni vykonávat svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení shromáždění, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

17) Pokud není výbor zvolen, nebo nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové řádně zvoleni; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka i tehdy, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena výboru schopného je zastupovat.

18) Při zajištění oprav, rekonstrukce, modernizace a technického zhodnocení společných částí, jejichž hodnota přesáhne 101.000,-Kč je výbor povinen vybrat dodavatele ve výběrovém řízení, v němž vhodným způsobem zveřejní poptávku tak, aby mohl posoudit nabídky pokud možno alespoň tří dodavatelů.

19) Výbor je povinen určit dobu nejméně v rozsahu 1 hodiny v kalendářním měsíci, která bude určena k tomu, aby členové společenství měli možnost vykonávat svá práva spočívající v právu nahlédnout do listin společenství, obdržet sdělení, potvrzení a informace. Tato doba musí být zveřejněna oznámením vyvěšeným na domě na domovní vývěsce společenství a určena tak, aby co nejméně omezovala možnost členů svého práva využít. Výkon práva nahlížet do listin společenství je výbor povinen členům v odůvodněných případech umožnit i mimo stanovenou dobu; pokud v souvislosti s tím vzniknou členům výboru či společenství zvýšené a odůvodněné náklady, je člen povinen tyto nahradit. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do listin nemají členové společenství právo vyžadovat vydání listin do jejich dispozice. V případě bude-li členu společenství k jeho žádosti umožněn výkon práva nahlížet do listin společenství v rozsahu přesahujícím 1 hodinu v kalendářním měsíci, je člen společenství povinen hradit společenství tímto vzniklé náklady a to nebude-li shromážděním určeno jinak, částkou 200,-Kč za každou započatou hodinu.

20) Prvními členy výboru po založení společenství byli:
 Petr Křapka, nar. 27.6.1971, bytem Křižíkova 554, Trutnov (předseda výboru)
 Jiří Russ, nar. 7.2.1953, bytem Křižíkova 554, Trutnov (místopředseda výboru)
 Jan Jahelka, nar. 24.6.1944, bytem Křižíkova 554, Trutnov (člen výboru).

Část IV.

Členství ve společenství, evidence členů společenství

Čl. 8

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

2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky (manželé) zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči shromáždění. Spoluvlastníci jednotky (manželé) jsou povinni informovat výbor písemnou formou o tom, koho takto zmocnili i o každé změně tohoto zmocnění.

3) Společenství vede a průběžně aktualizuje seznam – knihu svých členů. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, data narození, bydliště, případně i jiná členem určená adresa pro doručování a váha hlasu při hlasování na shromáždění. Člen společenství je povinen oznámit a doložit společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Společenství je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna oznámena. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen společenství. Namísto zemřelého člena může o vydání potvrzení žádat jeho osoba blízká nebo dědic. Společenství je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je společenství oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům společenství. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají

Čl. 9

1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví platné 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 společenství.

Část V.

Práva a povinnosti člena společenství

Čl. 10

1) Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, žádat a na svůj náklad o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- g) obdržet potvrzení o výši svých dluhů souvisejících se správou domu a pozemku ve vztahu ke společenství nebo o tom, že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá členovi výbor na základě písemné žádosti člena společenství, přičemž první potvrzení v kalendářním roce bude členovi vydáno bezplatně, u případných dalších potvrzení žádaných v průběhu jednoho kalendářního roku má společenství právo na náhradu takto vzniklých nákladů, nebudou-li doloženy vyšší náklady, pak na částku 200,-Kč za jedno potvrzení,
- h) přiměřeně užívat společné části domu a pozemek v souladu s ust. částí druhé, článku IV. těchto stanov.

2) Člen společenství je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami a rozhodnutími orgánů společenství,

- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu, stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování,
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám, pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku, v případě havárie plynu, vody, UT a požáru, umožnit členovi společenství okamžitý přístup do jednotky, aby se zamezilo dalším škodám na majetku, případně škody hradí ten, který tuto povinnost porušil,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám člen společenství nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci, či podnájemníci a příslušníci jejich domácnosti,
- h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství; zdržet se hluku, provádění stavebních činností, používání hlučných nástrojů a přístrojů, hry na hudební nástroje, hlučné komunikace apod. v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin; hlučné práce (například při rekonstrukci jednotky) provádět pokud možno v pracovních dnech v době od 7.00 do 18.00 hodin, tyto práce soustředit do co nejkratšího časového období a práce předem plánované, které svým rozsahem přesáhnou jeden den oznámit předem vyvěšením na domovní vývěsce společenství,
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; je-li k tomu potřebné umožnění vstupu a provedení úprav v jednotce, umožnit přístup do jednotky a provedení prací, byl-li k tomu předem vyzván, výzva musí být písemná a činí ji výbor nejméně dva týdny předem; dojde-li prováděním takových prací k poškození jednotky, má člen společenství právo na náhradu škody od společenství a pokud byly práce prováděny pouze v zájmu některého člena, má právo na náhradu škody od tohoto člena společenství,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, včetně stavů poměrových měřidel v jednotce ke dni nabytí jednotky, opatřených podpisem původního vlastníka i nabyvatele jednotky,
- l) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce a v počtu osob, které v jednotce mají domácnost a bydlí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; přenechal-li člen společenství jednotku do užívání jiné osobě (nájemci, podnájemci), je povinen oznámit společenství jméno a adresu této osoby,
- m) oznamovat výboru pokud ví předem o své nepřítomnosti v jednotce, případně o nepřítomnosti jiných osob, užívajících jednotku (nájemců, podnájemců), která má být delší než dva měsíce, i o tom, že jednotka bude po tuto dobu obtížně dostupná a současně označit osobu, která po tu dobu zajistí možnost vstupu do jednotky v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí,
- n) složit na účet společenství příslušný podíl finančního obnosu na pokrytí dluhu (dlužné zálohy na služby či nedoplatku z vyúčtování služeb) jiného vlastníka,
- o) užívat jednotku výhradně k bydlení.

3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství, stavební a technické úpravy musejí být prováděny výhradně v souladu se stavebním zákonem. Provedení rekonstrukce bytové jednotky většího rozsahu je člen společenství povinen předem oznamovat výboru. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi členy společenství.

Část VI.

Hospodaření společenství

Čl. 11

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které dle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) Společenství vede účetnictví či účetní evidenci dle platných právních předpisů.
- 4) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, jednotky, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Návrh rozpočtu společenství sestavuje výbor tak, aby byl rozpočet vzhledem k dosavadnímu průběhu hospodaření společenství, s přihlédnutím k očekávaným změnám v hospodaření a plánovaným nákladům vyrovnaný a aby v něm bylo počítáno s tvorbou přiměřené rezervy na plánované i mimořádné (nutné avšak neplánované) náklady společenství. Rozpočet schvaluje shromáždění.

Čl. 12

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Příspěvky jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který je placeno, nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak.
- 2) Na správu domu a pozemku přispívají členové společenství v poměru dle jejich podílu na společných částech domu a pozemku. Pokud nebude rozhodnuto shromážděním jinak, jsou členové povinni platit příspěvky v nezměněné výši, v jakém byly tyto vyměřeny v předchozím měsíci.
- 3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů výboru, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítače včetně softwarového vybavení, náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku) se rozvrhnou na jednotky v poměru určeném dle platných právních předpisů.
- 4) Zálohy na služby platí člen společenství ve výši, kterou mu oznámí výbor vždy zpravidla v průběhu března běžného roku s účinností od dubna běžného roku. Při stanovení výše záloh vychází výbor z nákladů v předchozím kalendářním roce, ze změn v počtu osob užívajících jednotku, ze změn v cenách služeb (včetně změn důvodně očekávaných) po přičtení přiměřené rezervy, pokud nebude shromážděním rozhodnuto o jiném způsobu stanovení výše záloh na služby.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok v souladu se způsobem rozúčtování schváleným shromážděním. Neschválí-li shromáždění jiná pravidla, je

výbor povinen vycházet z platných právních předpisů, upravujících poskytování plnění spojených s užíváním bytu. Vyúčtování zálohy výbor doručí členům společenství nejpozději do 90 ti dnů od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 ti dnů po provedení vyúčtování. Na základě písemné žádosti člena společenství je výbor povinen doložit členovi společenství náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování a umožnit členovi nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování, kopie mohou být pořízeny na náklady člena společenství. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen společenství neprodleně, nejpozději však do 15ti dnů ode dne doručení vyúčtování, případně ode dne doložení podkladů dle předchozí věty. Společenství o námitkách rozhodne nejpozději do 15ti dnů ode dne doručení námitky. Povinnosti společenství v těchto věcech plní výbor. V případě změny vlastníka jednotky se vyúčtování záloh provádí s členem společenství, který je vlastníkem jednotky k datu provádění vyúčtování, není-li s předchozím i novým členem společenství sjednáno jinak.

6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky a rozpočtu. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Část VII.

Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví

Čl. 13

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím členů společenství lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. 14

- 1) Dohodnou-li se členové společenství o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako člen společenství na společných částech. Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu. Dohoda vyžaduje písemnou formu.
- 2) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu. Prohlášení vlastníka vyžaduje písemnou formu.
- 3) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

12
Část VIII.

Závěrečná ustanovení

Čl. 15

1) Společenství doručuje členům společenství písemnosti zpravidla vhozením do listovních schránek náležejících k jednotce, osobním předáním, poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je společenství známé. V případě je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo je součástí společného jmění manželů, je řádně doručeno, pokud je doručeno spoluvlastníkovi (manželovi), kterého spoluvlastníci (manželé) zmocnili k výkonu jejich práv vůči společenství. Pokud spoluvlastníci (manželé) takové zmocnění neudělili, nebo o osobě zmocněného spoluvlastníka (manžela) neinformovali výbor společenství, je řádně doručeno, pokud je doručeno alespoň jednomu ze spoluvlastníků (manželů). Pokud spoluvlastníci (manželé) požádají, aby společenství doručovalo každému z nich samostatně, je společenství povinno této žádosti vyhovět; v takovém případě jsou však spoluvlastníci (manželé) povinni společně a nerozdílně nahradit společenství takto vzniklé náklady.

2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 11. listopadu 2003. Stanovy se mění tímto novým úplným zněním přijatým shromážděním dne 24. 03. 2015a nabývají účinnosti dnem 24. 03. 2015