

10

SC: 17

Stanovy společenství Sosnová 466-477

8 414

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 466 – 477 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1191, katastrální území Starý Harcov, ulice Sosnová, obec Liberec (dále jen „společenství“)
přijalo název **Společenství Sosnová 466–477**
a má sídlo v Liberci XV, Sosnová 469/8, PSČ 460 01.

Čl. 2

1. Společenství je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Část II. Předmět činnosti

Čl. 3

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu*), vymezených v prohlášení vlastníka budovy podle § 4 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 vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) nebo v dohodě spoluvlastníků o vypořádání spoluvlastnictví nebo v rozhodnutí soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví budovy podle § 5 odst. 2 zákona nebo v dohodě o vypořádání společného jmění manželů podle § 5 odst. 2 zákona anebo ve smlouvě o výstavbě uzavřené podle § 18 zákona (dále jen „správa domu“).

*) Vysvětlivka:

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání (Zák. č. 72/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Společným užíváním se rozumí možnost každého člena společenství se na užívání části domu podílet. Části domu, na kterých se každý člen nemůže podílet, náležejí k bytu a o správu a provoz těchto částí jsou povinni pečovat vlastníci bytu sami na vlastní náklady.

2. Správou domu se rozumí zejména:
 - a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v některé z listin uvedených v odstavci 1 a pozemku s výjimkou společných částí domu, které nejsou společné všem vlastníkům jednotek v domě,
 - b) 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,
 - c) zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - e) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - f) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě evidence o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,

- g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- h) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- i) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny,
- j) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
- k) pojištění domu,
- l) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- m) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- n) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky.

3. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek zajišťuje společenství:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů), včetně vybírání záloh na tyto služby a jejich vyúčtování,
- b) správu nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů společenství podle § 24 odst. 4 zákona,
- c) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek,
- d) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů, případně i jiné činnosti.

4. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Část III. Orgány společenství

Čl. 4

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c) kontrolní komise.
2. Členem výboru nebo kontrolní komise může být pouze vlastník jednotky v domě.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
4. Funkční období členů výboru činí čtyři roky. Funkční období členů výboru začíná v den jeho prvního zasedání, na němž zvolí svého předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Funkční období kontrolní komise činí čtyři roky a začíná v den jejího prvního zasedání, v němž zvolí svého předsedu.
6. Členem výboru nebo kontrolní komise může být zvolena pouze osoba starší 18 let a zástupce právnické osoby, pokud je tato osoba členem společenství.
7. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
8. Členům výboru a kontrolní komise může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
9. Člen výboru nebo kontrolní komise může být volen opětovně.
10. Člen výboru nebo kontrolní komise může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomišuvně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. Dnem účinnosti odvolání člena výboru povolá shromáždění k výkonu funkce zvoleného náhradníka.
11. Člen výboru nebo kontrolní komise může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru nebo kontrolní komise písemně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Zvolený náhradník nastupuje k výkonu funkce člena výboru nebo kontrolní komise dnem účinnosti odstoupení člena výboru nebo kontrolní komise.
12. V případě nemožnosti povolání náhradníka k výkonu funkce člena výboru nebo kontrolní komise se nové volby člena výboru nebo kontrolní komise uskuteční do 60 dnů po jeho odvolání či odstoupení z funkce.

Shromáždění

Čl. 5

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kde členové uplatňují svá práva vyplývající z členství, včetně kontroly činnosti společenství.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění kromě činností uvedených v čl. 3 odst. 3 náleží rozhodování:
 - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - b) o schválení nebo o změně stanov,
 - c) o volbě a odvolání členů výboru a kontrolní komise a jejich náhradníků,
 - d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
 - e) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemku,
 - f) o výši příspěvků vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány, a o termínech splatnosti těchto příspěvků,
 - g) o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li stanoven zvláštním právním předpisem,
 - h) o stanovení výše odměny členům výboru a kontrolní komise,
 - i) o způsobu výkonu správy domu a pozemku, případně činností uvedených v čl. 3 odst. 3,
 - j) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.
3. Shromáždění je svoláváno nejméně jedenkrát v kalendářním roce výborem. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi.

4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují 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.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ni rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona).

7. K platnosti zvolení členů výboru a členů kontrolní komise je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.
8. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
 - f) datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu

Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Výbor Čl. 6

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má pět členů a při hlasování má každý člen výboru jeden hlas.
2. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu.
3. 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.

4. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
5. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nepostupuje-li předseda podle odst. 5, může tak učinit místopředseda.
7. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) stanovuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zajišťuje jejich vyúčtování.
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,
 - f) odpovídá za vedení písemnosti (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - g) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování členů výboru
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) datum pořízení zápisu a podpis předsedy, popřípadě místopředsedy výboru.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Kontrolní komise

Čl. 7

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství. Kontrolní komise má tři členy a při hlasování má každý člen komise jeden hlas.
2. Kontrolní komise volí a odvolává ze svých členů předsedu.

Část IV.
Členství ve společenství
Vznik členství, evidence členů společenství

Čl. 8

1. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členy společenství se stávají dále fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem, kdy jim byla doručena listina s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce. Členství ve společenství vzniká také převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
2. Spoluvlastníci jednotek, vyjma spoluvlastníků nebytových prostor podle § 24 odst. 4 zákona, jsou společnými členy společenství v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2 zákona)
3. Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Jména členů společenství při jeho vzniku tvoří přílohu těchto stanov. Statutární orgán umožní každému, kdo prokáže právní zájem, nahlédnutí do evidence.

Práva a povinnosti člena společenství

Čl. 9

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, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
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 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 provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku včetně příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak; hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného,
 - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru převod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývacího člena),
 - k) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, jestliže je tento ukazatel rozhodný pro rozúčtování cen služeb nebo jiných nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství (zákon 103/2000 Sb., § 13, odst. 3).

Zánik členství ve společenství

Čl. 10

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníkem.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Část V.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

Čl. 11

1. Příspěvky a zálohy za byt podle čl. 9 odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství do 20. dne běžného měsíce v částkách stanovených výborem společenství, a to na účet společenství. Měsíční zálohy na úhradu služeb jsou splatné ve stejném termínu jako příspěvky na správu domu.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby podle čl. 9 odst. 2 písm. d) a e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Reklamační lhůta proti vyúčtování se stanovuje na 30 dnů po provedeném vyúčtování. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po skončení reklamační lhůty.

3. Nevyčerpaný zůstatek záloh na opravy, rekonstrukce a modernizace se sjednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Část VI. Hospodaření společenství

Čl. 12

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu za služby.
2. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění zajišťováním správy domu podle čl. 3, odst. 2 a činností uvedených v čl. 3 odst. 3, případně zajišťováním jen některých činností uvedených v čl. 3 odst. 2 a 3 pověřit jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb, o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Část VII. Zánik společenství

Čl. 13

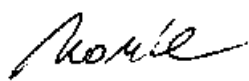
Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Část VIII. Závěrečná ustanovení

Čl. 14

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 16. května 2005 a téhož dne nabyly účinnosti.

Za Společenství Sosnová 466-477:


.....
Ing. František Novák
předseda výboru