

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1 Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

(2) Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků jednotek způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu daném právními předpisy a stanovami.

(3) Členy společenství vlastníků jednotek jsou vlastníci jednotek.

Článek 2 Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

(1) Názvem společenství vlastníků jednotek je **Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6.**

(2) Sídlo společenství vlastníků jednotek je **Bronzová 2025, 155 00 Praha 5.** Na této adrese společenství vlastníků jednotek sídlí a je adresou pro doručování písemností.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek 3 Správa domu

(1) Předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek je správa domu označeného č.p. 2024, č.p. 2025 a č.p. 2026 postaveného na parcelách parcelních čísel 2131/67, 2131/68 a 2131/69 v katastrálním území Stodůlky, v obci Praha, v části obce Stodůlky a parcel parcelních čísel 2131/67, 2131/68 a 2131/69 v katastrálním území Stodůlky (dále jen správa domu a pozemku).

(2) Z hlediska provozního a technického se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku rozumí 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 vlastníků jednotek 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 na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.

(3) Z hlediska správních činností se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z 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 vlastníků jednotek,

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

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 osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna 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,

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(5) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČÁST TŘETÍ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek 4

(1) Společenství vlastníků jednotek nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství vlastníků jednotek může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(3) Společenství vlastníků jednotek je oprávněno v rámci předmětu své činnosti sjednávat a uzavírat smlouvy o nájmu společných částí domu za těchto podmínek

a) společenství vlastníků jednotek může pronajmout společné prostory domu k výdělečné činnosti osobám, které nejsou členy společenství vlastníků jednotek ani nejsou členy bytového družstva Bronzová 2024-6 za minimálně 100,-Kč/m² měsíčně,

b) společenství vlastníků jednotek může pronajmout své nebytové prostory k nevýdělečné činnosti, např. k uskladnění nábytku, členům společenství vlastníků jednotek nebo členům bytového družstva Bronzová 2024-6 za minimálně 25,-Kč/m² měsíčně.

Článek 5

Působnost statutárních orgánů

(1) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč.

(2) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku. U plnění překračující tento limit je vyžadován souhlas a pověření shromážděním. Ve výjimečných případech může výbor poskytnout jednorázové plnění překračující tento limit, ale nejvýše však 200 000 Kč včetně DPH, pokud by hrozilo nebezpečí z prodlení a vznik škody velkého rozsahu. Tento limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech domu.

Článek 6

Náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků jednotek

Náklady vlastní správní činnosti se rozumí zejména

a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,

b) 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,

c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,

e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek 7 Společná ustanovení

- (1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek je shromáždění.
- (2) Statutárním orgánem je výbor nebo předseda společenství vlastníků jednotek.
- (3) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise nebo revizora, a to pro pravidelnou kontrolní činnost nebo pro provedení kontroly ve vymezené věci nebo na určitou dobu. Zároveň shromáždění provede volbu členů kontrolní komise nebo revizora a určí lhůty a způsoby zveřejnění výsledků kontrol.
- (4) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Článek 8 Shromáždění

- (1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků jednotek, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) 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.
- (3) 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, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek sami.
- (4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (5) Vlastníci jednotek hlasují veřejně. 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.
- (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 členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků jednotek v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
3. o změně podlahové plochy bytu,
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou stanovami, nebo k jinému nakládání s nimi,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. 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.

Článek 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí patnáct dní.

(3) 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.

(4) 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 vlastníků jednotek ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek 10

Statutární orgány

(1) Členem statutárního a jiného voleného orgánu společenství vlastníků jednotek nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) nebo člen jeho domácnosti je členem statutárního nebo jiného voleného orgánu téhož společenství vlastníků jednotek. Členství v jednom voleném statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků jednotek.

(2) Závazek k výkonu volené funkce ve statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek je závazkem osobní povahy a člen voleného statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(3) Funkční období členů volených statutárních orgánů nebo jiných orgánů společenství vlastníků jednotek jsou 4 roky. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků jednotek.

(4) Člen voleného statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek může být volen opětovně.

(5) Člen voleného statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(6) Člen voleného orgánu společenství vlastníků jednotek může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků jednotek, jehož je členem. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení, pokud v písemném odstoupení není uvedena pozdější lhůta k odstoupení.

(7) Statutární orgány společenství vlastníků jednotek hlasují veřejně.

Článek 11

Výbor

(1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků jednotek a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí za společenství vlastníků jednotek výbor, musí být podepsán předsedou, v jeho nepřítomnosti místopředsedou, a vždy dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků jednotek.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) V případě neúplnosti počtu členů výboru jsou zbývající členové výboru povinni svolat shromáždění vlastníků jednotek za účelem doplnění počtu členů výboru nejdéle do 3 měsíců ode dne účinku odstoupení člena z výboru.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků jednotek zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků jednotek ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků jednotek 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků jednotek, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků jednotek, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků jednotek, 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,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků jednotek,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků jednotek vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků jednotek.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků jednotek zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství vlastníků jednotek 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) jménem společenství vlastníků jednotek vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků jednotek,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Článek 12

Revizor a kontrolní komise

(1) Výkon kontrolní činnosti provádí revizor nebo kontrolní komise, pokud jsou rozhodnutím shromáždění ustanoveni a zvoleni.

(2) Kontrolní komise nebo revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(3) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(4) Revizor nebo kontrolní komise v rámci své působnosti zejména provádí:

- a) kontrolu, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(5) Shromáždění může svým rozhodnutím stanovit kontrolní komisi nebo revizorovi úkoly, jejich rozsah a lhůty odchýlně od stanov.

ČÁST PÁTÁ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Článek 13

Vznik členství a odpovědnost za společenství vlastníků jednotek

(1) Členství ve společenství vlastníků jednotek vzniká s vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím jednotky a zaniká zánikem vlastnictví k jednotce.

(2) Za dluhy společenství vlastníků jednotek ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Článek 14

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt nebo nebytový prostor jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky má právo účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek za podmínek stanovených stanovami a předkládat orgánům společenství vlastníků jednotek návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků jednotek a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

(3) Vlastník jednotky má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

(4) Vlastník jednotky má právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(5) Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt nebo nebytový prostor a společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, v nezávadném stavu a jak to vyžaduje dobrý vzhled domu.

(6) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

(7) Nabyvatel jednotky je povinen oznámit nabytí jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(8) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

(9) Každý vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

(10) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

(11) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(12) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

(13) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

(14) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

(15) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(16) Při poškození jednotky prováděním údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků jednotek, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(17) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek 15

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, pokud to není jinak vyloučeno.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 16

(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.

(2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

(3) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.

(4) Vlastník jednotky je povinen umožnit správci správu domu a pozemku, tj. zejména poskytnout nezbytnou součinnost pro umožnění oprav společných částí domu a pozemku, provádění kontrol a revizí rozvodů energií a spotřebičů, umožnění přístupu k měřičům odebíraných medií za účelem jejich kontroly, výměny, zaznamenání stavu odběru apod. a jiných opatření v souvislosti s výkonem správy a rozsahem činnosti správce s tímto výkonem související.

(5) Společné prostory a zařízení užívají vlastníci jednotek za podmínek stanovených rozhodnutím vlastníků jednotek.

ČÁST SEDMÁ

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

Článek 17

Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. Rozpočet je statutární orgán povinen předložit ke schválení shromáždění vlastníků jednotek nejdéle k poslednímu dni měsíce, ve kterém smluvně stanovený správce předloží společenství účetní závěrku za předcházející ukončené účetní období (za minulý kalendářní rok) na daný kalendářní rok spolu s výsledky hospodaření za uplynulý kalendářní rok.

Článek 18

(1) Příjmem společenství vlastníků jednotek 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., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Článek 19

Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Článek 20

(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 21

Tyto stanovy jsou schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek Bronzová 2024-6 formou veřejné listiny za přítomnosti notáře dne s účinností dnem schválení shromážděním téhož dne a v plném rozsahu nahrazují předcházející stanovy společenství vlastníků jednotek.