

STANOVY

Společenství vlastníků Panorama Sylván

(dále v textu jen „společenství“)

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1.

Název společenství

1. Název společenství je: **Společenství vlastníků Panorama Sylván**

Čl. 2.

Sídlo společenství

2. Sídlo společenství je **Plzeň, Na Chmelnicích 69, 323 00**

Čl. 3.

Jednání a podepisování za společenství

3. Společenství zastupuje předseda výboru a další člen výboru. Předseda výboru je oprávněn jednat za společenství samostatně v případech, jejichž hodnota nepřevyšuje 200.000,- Kč a v případech, jejichž hodnota převyšuje 200.000,-Kč jednají oba členové výboru společně.

ČÁST DRUHÁ

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. 4.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části,
 - b) jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé, a to formou návrhu na změnu prohlášení; nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení, změnu prohlášení soud,

- c) 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, a to na základě písemné žádosti společenství v prostorách, ve kterých se účetnictví společenství vede (nebo v jiných výslovně určených prostorách) a za přítomnosti člena výboru, nebo toho, kdo pro společenství vede účetnictví. Vlastník jednotky je oprávněn pořizovat si výpisky, není oprávněn požadovat fotokopie dokladů,
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - e) volit a být volen do orgánů společenství,
 - f) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty, a to formou písemných návrhů,
 - g) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
 - h) nahlížet u společenství do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím 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, a to na základě písemné žádosti v prostorách, ve kterých se účetnictví společenství vede (nebo v jiných výslovně určených prostorách) a za přítomnosti člena výboru, nebo toho, kdo pro společenství vede účetnictví. Vlastník jednotky je oprávněn pořizovat si výpisky, není oprávněn požadovat fotokopie dokladů.
2. Vlastník jednotky má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) neztížit jinému vlastníku jednotky výkon práv svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - c) 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,
 - d) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví to 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,
 - e) oznámit 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 (a tel. nebo e-mailový kontakt),
 - f) přispívat na správu domu a pozemku,
 - g) platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - h) upravuje-li stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuje nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,
 - i) zdržet se 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,

- j) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 5.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor

SHROMÁŽDĚNÍ

Čl. 6.

Působnost shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství.
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
3. 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 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 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, stavební úpravě společné části a o investičních akcích, převyšují-li tyto náklady uvedené v čl. 12., bodu 3. j)..
- 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 100 000 Kč, 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, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 7. Svolání shromáždění

1. Shromáždění se koná nejméně jednou za rok.
2. Shromáždění svolává výbor.
3. Shromáždění svolá výbor též i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
4. Shromáždění svolají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, na náklad společenství neučiní-li tak výbor z podnětu těchto vlastníků.
5. Svolavatel je povinen uveřejnit pozvánku tak, že ji zašle všem vlastníkům jednotek na adresu bydliště (sídla) uvedenou ve veřejném seznamu v rámci evidence domu, a to nejpozději ve lhůtě 15 dní před termínem konání shromáždění.
6. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad shromáždění. Místo a čas shromáždění se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho účastnit.
7. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
8. Je-li shromáždění svoláno podle odst. 3. čl. 7. stanov nebo odst. 4. čl. 7. stanov, může být pořad shromáždění proti návrhu uvedenému v pozvánce změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
9. Kdo shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem shromáždění, nahradí shromáždění vlastníkům jednotek, kteří se na shromáždění dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
10. Je-li shromáždění svoláno podle odst. 3. čl. 7. stanov nebo odst. 4. čl. 7. stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

Čl. 8.

Osoby zúčastněné na shromáždění

1. Vlastníci jednotek se zúčastňují shromáždění osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci.
2. Shromáždění je neveřejné. Shromáždění se mohou účastnit členové výboru a hosté, kterým svolavatel zaslal písemnou pozvánku na shromáždění.
3. Přítomní vlastníci jednotek se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje jméno a bydliště fyzické osoby, která je vlastníkem jednotky nebo obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, popřípadě jejího zástupce. Správnost listiny přítomných potvrzují svými podpisy předseda výboru a zvolený zapisovatel.

Čl. 9.

Rozhodování shromáždění

1. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
3. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
4. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
5. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 10.

Průběh shromáždění

1. Shromáždění zvolí svého předsedu a zapisovatele. Do doby zvolení předsedy řídí shromáždění člen výboru, jehož tím výbor pověří. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele.
2. Předseda zasedání zajistí, aby listina vlastníků jednotek přítomných na shromáždění a zápis ze zasedání měly náležitosti stanovené zákonem a aby byly tyto listiny podepsány předsedou zasedání a zapisovatelem. V případech, když shromáždění má rozhodovat o věcech, o kterých se obligatorně pořizuje veřejná listina, zajistí výbor účast notáře.
3. Výbor zabezpečuje vyhotovení zápisu ze zasedání do 30 dnů od jejího ukončení. Zápis podepisuje zapisovatel a předseda zasedání.
4. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, kdo byl zvolen zapisovatelem, jaká usnesení přijala a kdy byl

zápis vyhotoven. K zápisu se přiloží seznam přítomných na zasedání.

5. Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání. Toto právo lze vykonat v sídle společenství.
6. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek.
7. Na shromáždění se hlasuje na výzvu předsedy. Je-li podán protinávrh, hlasuje se nejprve o protinávru. Hlasuje se zásadně aklamací.

Čl. 11.

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Ve všech záležitostech působnosti shromáždění lze vlastníky jednotek rozhodnout mimo zasedání shromáždění (per rollam).
2. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat může navrhnout hlasování mimo zasedání.
3. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci jednotek vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní.
4. K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
5. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.
6. Výsledek hlasování výbor písemně oznámí vlastníkům jednotek. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

Čl. 12.

Působnost výboru

1. Výbor je statutárním orgánem společenství.
2. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, ledaže je zákonem nebo těmito stanovami vyhrazena do působnosti shromáždění.
3. Do působnosti výboru náleží mimo jiných úkolů stanovených zákonem a těmito stanovami zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona 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, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, včetně smluv o pronájmu společných prostor a dohod o provedení práce,
 - 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, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku; sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby a zároveň o výši záloh na úhradu za služby rozhoduje,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) je oprávněn disponovat s finančními prostředky společenství bez souhlasu shromáždění vlastníků v tomto rozsahu: na investiční výdaje spojené s opravami, výdaje spojené s opravami a provozní náklady může použít finanční částku dohromady až do výše 250 000 Kč za kalendářní rok, povinnost výboru je zároveň informovat členy prostřednictvím nástěnek umístěných v jednotlivých vchodech o každém mimořádném čerpání,
- k) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) je oprávněn uzavírat smlouvy za účelem dosažení případného zisku, případný zisk ze smlouvy a z hospodaření se nerozděluje mezi jednotlivé členy společenství, ale zůstává deponován na účtu společenství i přesto se jedná o zdanitelný příjem jednotlivých členů společenství a jako takový musí být v poměrné výši ze strany jednotlivých členů zdaněn dle platných právních předpisů; výbor je povinen před podpisem takové smlouvy informovat členy prostřednictvím nástěnek v jednotlivých vchodech nebo na webových stránkách společenství, aby se k nim mohli vlastníci vyjádřit,
- m) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- n) u investic, jejichž náklad přesahuje částku 300 000 Kč za kompletní dílo, je výbor povinen provést výběrové řízení a oslovit alespoň 3 dodavatele. Dodavatel oslovený ve výběrovém řízení, který v termínu 14 dní od zadání nepředá výboru nabídku, je z výběrového řízení vyřazen. Výbor se vždy zavazuje postupovat v dobré víře a zajistit pro dům dílo za těch nejvýhodnějších podmínek.
- o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, vymáhání dlužných částek po členech společenství je oprávněn realizovat soudní cestou pouze v případě, že dlužná částka není uhrazena do doby tří měsíců od své splatnosti, výše dlužné částky nerozhoduje,
- p) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. 13.

Složení výboru

1. Výbor má dva (2) členy.
2. Výbor volí a odvolává svého předsedu.
3. Funkční období člena výboru je pět (5) let.
4. Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
5. Člen výboru může ze své funkce odstoupit. Člen výboru oznámí své odstoupení prohlášením došlým společenství. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
6. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou doplnit náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

Čl. 14.

Rozhodování výboru

1. Výbor jedná podle potřeby nejméně jednou za pololetí.
2. Zasedání výboru svolává předseda výboru.
3. Zasedání výboru svolá člen výboru, neučiní-li tak z jakéhokoli důvodu předseda výboru z podnětu tohoto člena výboru.
4. Svolavatel je povinen uveřejnit pozvánku tak, že ji zašle všem členům výboru na adresu bydliště (sídla) uvedenou ve veřejném seznamu v rámci evidence domu, a to nejpozději ve lhůtě 15 dní před termínem konání zasedání. Z pozvánky musí být zřejmé místo a čas.
5. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. V případě rovnosti hlasů se postupuje dle ustanovení §158 (3) zák. č. 89/2012 Sb.
6. Člen výboru vykonává funkci osobně. Člen výboru je oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. O průběhu zasedání výboru a o jeho rozhodnutích se pořizují zápisy podepsané předsedou výboru a zapisovatelem.
8. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor.

ČÁST ČTVRTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. 15.

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Činnosti týkající se správy domu a pozemku zajišťuje výbor.
2. Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce).
3. Rozhodnutí o určení osoby správce, rozhodnutí o její změně a rozhodnutí

o schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti patří do působnosti shromáždění.

4. V případě nedostatečně vysokého zůstatku na účelově vázaném účtu služeb (náklady placené dodavatelům převyšují objem skutečně zaplacených záloh) bude správce oprávněn použít prostředky ze zůstatku účelově vázaného příspěvku na správu domu a pozemku. Pokud bude nedostatek zdrojů na úhradu služeb dlouhodobějšího charakteru nebo příspěvek na správu domu a pozemku objemem nebude postačovat, správce podá podnět společenství ke zvýšení záloh na služby. V případě nedostatku peněz na příspěvek na správu domu a pozemku, bude správce oprávněn pozastavit placení poskytnutých služeb jejich dodavatelům.
5. Končí-li správce svoji činnost, musí před ukončením své činnosti předložit společenství zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.

Čl. 16.

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení ve smyslu prohlášení vlastníka, což se týká zejména kolárny, chodby ke sklepům, chodeb se schodištěm a prostor halových garáží. Tyto části nelze využívat nad rámec jejich určení ani jiným způsobem, než který je vymezen v prohlášení vlastníka.
2. Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Zvláště závažný důraz pak věnuje vyvarování se jakéhokoliv jednání, které v rozporu se zvláštními předpisy, zejména pak požárními předpisy a jiných činností s povahou obecného ohrožení.
3. Vlastník jednotky udržuje společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
4. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
5. Podrobná pravidla pro užívání společných částí stanovuje domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.

ČÁST PÁTÁ

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

Čl. 17.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu a pro příspěvky na správu domu

1. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený výborem podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.

2. Rozpočet obsahuje přehled plánovaných výdajů na náklady na správu domu a pozemku a očekávané příjmy pro dané období. Základním hlediskem je stanovení vyrovnaného rozpočtu s ohledem na dlouhodobý plán investic.
3. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
4. Rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků přísluší shromáždění. Návrh předkládá výbor.
5. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvky určené na náklady vlastní správní činnosti společenství se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
6. Výši příspěvku sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výbor.
7. Splatnost příspěvku se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je příspěvek hrazen.
8. Platba minimálních příspěvků nezavazuje vlastníka jednotky povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec takto vzniklých finančních prostředků, a to tak, že vlastník jednotky je povinen uhradit veškeré skutečné náklady poměrně podle velikosti shora uvedeného podílu tak, že zaplatí poměrné náklady ve formě mimořádných příspěvků do fondu oprav.
9. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. 18.

Pravidla pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby).
2. Druh služeb, výši záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
3. Výši záloh sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výbor.
4. Splatnost záloh se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je záloha hrazena.
5. Způsob rozúčtování pro každou službu schvaluje shromáždění, ledaže je způsob rozúčtování stanoven na základě zvláštního právního předpisu. Návrh předkládá výbor.
6. Společenství vyhotovuje vyúčtování záloh do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
7. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

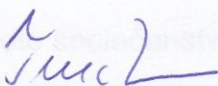
Čl. 19. Účinnost stanov

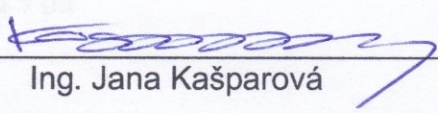
1. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení Shromážděním vlastníků Panorama Sylván, tudíž 8. 10. 2018.

Za výbor Společenství vlastníků Panorama Sylván potvrzujeme znění stanov.

V Plzni dne 8. 10. 2018

Společenství vlastníků Panorama Sylván
sídlo: Na Chmelnicích 69, 323 00 Plzeň
IČ: 73729281, Tel.: 777 968 697
E-mail: panoramasylvan@email.cz
www.panoramasylvan.cz -1-


Pavel Tručka


Ing. Jana Kašparová

ČÁST DRUHÁ

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. 4.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, má zejména právo:
 - a) osobně spravovat výškově užívat a vnitřně a zevně upravovat svůj byt jakožto užívá společně;
 - b) jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stěna, domáhat se změny v jeho určení, pokud se okolností změní tak postihně, že účasti jeho podílu na společných částech je zjevně nesporně prospěšná, a to formou návrhu na změnu prohlášení, pokud-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení, změna prohlášení exist.