



Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54,709 71,Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č.2/2014

Všeobecné smluvní podmínky pro výkon správy převedených jednotek v podmínkách bytového spoluvlastnictví

Obsah :

část	článek	název	str.
I.		Všeobecná ustanovení	1
	1.	Okruh působnosti pravidel	1
	2.	Bezúplatnost převodu jednotky a vypořádání majetkové účasti člena v družstvu	1
	3.	Jednotka převáděná z vlastnictví družstva oprávněnému členovi	1
	4.	Oprávněný člen pro převod jednotky z vlastnictví družstva	1
	5.	Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce	2
	6.	Vznik společenství vlastníků	2
II.		Pravidla hospodaření s převedenými jednotkami	2
	7.	Správa domu a pozemku	2
	8.	Činnosti týkající se správy domu a pozemku	2
	9.	Povinnosti družstva a banky pověřené správou úvěru	3
	10.	Práva a povinnosti vlastníka jednotky	4
III.		Příspěvek vlastníka	5
	11.	Všeobecná ustanovení	5
	12.	Měsíční předpis příspěvku vlastníka	6
	13.	Stanovení podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru	6
IV.		Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami	6
	14.	Úvěr na rekonstrukci	6
	15.	Dlouhodobá záloha FO - domu	7
	16.	Pojištění nemovitosti	7
	17.	Odměna pověřeného vlastníka	7
	18.	Správní náklady	7
V.		Služby	8
	19.	Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v převedených jednotkách	8
	20.	Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše	8
	21.	Dodávka tepla a teplé užitkové vody	8
	22.	Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi	9
	23.	Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně uživatele v průběhu roku	10
	24.	Provoz domu	10
	25.	Provádění odpočtů měřidel v bytech	10
VI.		Vymezení společných částí budovy	10
	26.	Obecná ustanovení	10
	27.	Vymezení nájemního bytu v majetku družstva jako věci nemovité	11
	28.	Vymezení společné části budovy s byty	11
	29.	Změna vymezení společných částí domu s byty	12
VII.		Jednání a rozhodování v domech ve spoluvlastnictví	12

část	článek	název	str.
	30.	Základní ustanovení	12
	31.	Shromáždění vlastníků jednotek	12
	32.	Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem	13
	33.	Působnost shromáždění vlastníků jednotek	13
	34.	Pověřený vlastník	14
	35.	Zvláštní způsob rozhodování vlastníků v domech v bytovém spoluvlastnictví	14
VIII.		Závěrečná ustanovení	14
	36.	Účinnost	14

Část I.

Všeobecná ustanovení

Článek 1.

Okruh působnosti pravidel

1. Tato pravidla upravují organizaci, rozsah a způsob výkonu správy převedených bytových jednotek v domech, kdy k převodu došlo na základě bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám ve vlastnictví SBD Vítkovice (dále jen družstvo) do vlastnictví oprávněných členů družstva před 1.1.2014, i pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí družstva učiněného po 1.1.2014 a jde o jednotky vzniklé v domech vystavěných s pomocí státu, poskytnutou podle právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě vydaných v období od 26.5.1959 do 31.12.1992
2. Pravidla se vztahují rovněž na případy, kdy družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, a kdy je družstvo povinno pozemek, získaný bezúplatně z majetku České republiky, převést při převodu vlastnického práva k jednotce nebo garáži bezúplatně.

Článek 2.

Bezúplatnost převodu jednotky a vypořádání majetkové účasti člena v družstvu

1. Převod vlastnického práva k jednotce z družstva oprávněnému členovi podle těchto pravidel je bezúplatný; tím není dotčena povinnost oprávněného člena uhradit družstvu náklady s převodem spojené.
2. Majetková účast oprávněného člena v družstvu, označovaná podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě jako členský podíl, jímž se člen nebo jeho právní předchůdce podílel na financování výstavby domu s převáděnými jednotkami (dále jen členský podíl), je ve vztahu mezi družstvem a oprávněným členem vypořádána dnem, kdy tento člen nabyl jednotku do vlastnictví. To platí i o základním členském vkladu. Členství v družstvu nabytím jednotky do vlastnictví zanikne.

Článek 3.

Jednotka převáděná z vlastnictví družstva oprávněnému členovi

1. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabyl vlastnické právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem 1.1.2014, se jednotkou rozumí jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.
2. S převodem vlastnického práva k jednotce přechází spoluvlastnický podíl na společných částech domu a družstvo je povinno převést i spoluvlastnický podíl na pozemku, je-li jeho vlastníkem. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

3. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nebylo přede dnem 1.1.2014 převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce, se převáděnou jednotkou rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje vedle bytu, garáže, ateliéru, nebo nebytového prostoru, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; společnou částí nemovité věci je také pozemek, je-li družstvo jeho vlastníkem.
4. Je-li v domě nebytový prostor, který je jednotkou podle zákona o vlastnictví bytů nebo jej zahrnuje jednotka jako nemovitá věc podle občanského zákoníku, který vznikl na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor domu, převede tuto jednotku na základě smlouvy družstvo při převodu jednotek podle odstavců 1 nebo 2 do podílového spoluvlastnictví oprávněných členů. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše převáděného nebytového prostoru.
5. Družstvo, které jako vlastník bytového domu nebo nepřevedených jednotek v domě nabylo do svého vlastnictví bezúplatně pozemek nebo spoluvlastnický podíl na pozemku podle zákona o majetku státu, převede současně s jednotkou oprávněnému členovi bezúplatně spoluvlastnický podíl na tomto pozemku. Velikost převáděného spoluvlastnického podílu odpovídá při převodu jednotky podle odst. 1 velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle zákona o vlastnictví bytů, při převodu jednotky podle odst. 3 velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci.

Článek 4.

Oprávněný člen pro převod jednotky z vlastnictví družstva

1. Oprávněným členem se pro účely převodu vlastnického práva k jednotce podle těchto pravidel rozumí fyzická osoba-člen družstva, jehož nájemní vztah k bytu, garáži, ateliéru nebo k nebytovému prostoru, které jsou převáděny jako jednotka, vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem:
 - vzniklo-li právo na převod jako „smluvní primus“ na základě jím včas podané výzvy k převodu jednotky –nejpozději do 30.6. 1995 podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů
 - kdy družstvo rozhodlo o převedení jednotky pořízené se státní pomocí podle předpisů o DVB, a to před 1.1.2014, aniž by bylo družstvo povinno vrátit poskytnuté státní příspěvky,
(Usnesení shromáždění delegátů ze dne 7.6.2010, kterým shromáždění delegátů schvaluje podle čl.67 Stanov SBD Vítkovice ze dne 10.9.2001, postup družstva při uplatňování zásad a pravidel pro převody jednotek do vlastnictví podle zákona č.72/1994 Sb., který představenstvo přijalo svým usnesením dne 22.11.2004 a ukládá byty a nebytové prostory

v domech převádět pouze oprávněným žadatelům , tj. žadatelům, kteří žádost o převod uplatnily nejpozději do 30.6.1995 . Výjimku může představenstvo poskytnout pouze v individuálních případech a to v domech, kde je ke dni podání žádosti spoluvlastnický podíl na společných částech domu nižší než 25% a v domě vzniklo společenství vlastníků s právní subjektivitou).

2. Oprávněným členem ve smyslu odst. 1. se také rozumí, jsou-li splněny podmínky , společně manželé, pokud jsou společnými členy družstva.

Článek 5.

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce

1. Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je ujednání o závazku oprávněného člena uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, popřípadě jiným nesplaceným úvěrům, a to ve výši připadající na převáděnou jednotku. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání tohoto závazku.
2. Součástí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je také ujednání o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky, připadajících na převáděnou jednotku . Vzájemným vypořádáním se rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky. Jde-li o převod jednotky, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání osobě odpovědné za správu domu, pro účely příspěvků na správu domu a pozemku. Vlastnické právo k jednotce lze převést až po vypořádání těchto závazků.

Článek 6.

Vznik společenství vlastníků

1. Pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. června 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až § 1193 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.
2. Snížil-li se po 1.1.2014 spoluvlastnický podíl správce uvedeného v odstavci 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství). Snížil-li se podíl správce již před 1.1.2014, svolá správce toto shromáždění nejpozději do 31.3.2014. Neučiní-li to, může tak učinit

kterýkoliv vlastník jednotky. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství. V případě, že společenství vlastníků nebude založeno a zapsáno do veřejného rejstříku v těchto lhůtách, bude zablokován další převod jednotek

3. Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.
4. Funkce správce uvedeného v odstavci 1 zaniká dnem vzniku společenství.
5. Do doby vzniku společenství způsobem a ve lhůtách podle odstavce 2 jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ustanovení § 1127 občanského zákoníku se nepoužije do vzniku společenství, došlo-li k založení společenství a podání návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku nejpozději ve lhůtách stanovených v odstavci 2, jinak pouze do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy budou správci doručeny listiny, dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu na méně než jednu čtvrtinu.

Část II.

Pravidla hospodaření s převedenými jednotkami

Článek 7.

Správa domu a pozemku

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. Do vzniku společenství vlastníků osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je družstvo. Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek družstvo.

Článek 8.

Činnosti týkající se správy domu a pozemku

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména :
 - provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích

- ke změně v účelu jejich užívání; týká se to rovněž společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo podle těchto pravidel nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- revize technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení,
 - vyžadování ověřené dokumentace od vlastníka jednotky při provádění stavebních úprav v bytě a ověřování, zda tyto úpravy nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správního se rozumí zejména :
- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, 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 právních předpisů týkajících se správy domu a pozemku,
 - 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,
 - vedení účetnictví, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy a usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a těmito pravidly,
 - 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,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
 - vedení seznamu vlastníků jednotek (Správce zapíše vlastníka do seznamu neprodleně poté, kdy vlastník oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu musí být u každého vlastníka jednotky uvedena vedle jména, příjmení a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození domu nebo jiných jednotek, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna také zajistit povinné revize týkající se rozvodů a spotřebičů plynu a elektřiny příslušejících vlastníkovu jednotky na jeho náklady v případě, že vlastník jednotky tuto povinnost neplní; za tím účelem je vlastník jednotky povinen předávat osobě odpovědné za správu domu

a pozemku fotokopie zpráv o výsledcích provedených revizí v bytě.

Osoba odpovědná za správu domu je oprávněna zajistit odstranění závad v jednotce na náklady vlastníka jednotky, jestliže závady neodstraní vlastník jednotky ani ve lhůtě určené v opakované výzvě doručené osobou odpovědnou za správu domu a pozemku vlastníkovu jednotky, nejméně však ve lhůtě 60 dnů ode dne jejího opakovaného doručení vlastníkovu jednotky,

4. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
- zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - 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,
 - pojištění domu,
 - nájmu společných částí domu.
5. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku zajišťuje rovněž kontrolu plnění uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušení povinností druhé smluvní strany.
6. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku. Uzavřením této smlouvy nemůže být dotčena rozhodovací působnost vlastníků jednotek stanovená zákonem nebo těmito pravidly.

Článek 9.

Povinnosti družstva a banky pověřené správou úvěru

1. Družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce použít prostředků získaných v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky.
2. Mimořádnou splátku uhradí družstvo bance pověřené správou úvěrů spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.
3. Banka pověřená správou úvěrů vydá družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týkala; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
4. Banka pověřená správou úvěrů vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, anebo v případě, kdy byl již splacen

celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.

5. Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý družstvu podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě, a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka pověřená správou úvěrů s převádějícím družstvem dodatek k úvěrové smlouvě. Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Článek 10.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svojí jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
2. Vlastník jednotky udržuje svojí jednotku, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se těmito 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 jednotky.
4. Kdo nabyt bytovou jednotku do vlastnictví, oznámí 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.
5. Vlastník bytové 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.
6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
7. 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.

8. 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.

9. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy po ukončení zúčtovacího období včas vyúčtovala.

10. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svojí jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

11. 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 jednotky 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.

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

13. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

14. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

15. Vlastník jednotky má právo účastnit se veškeré činnosti domu v bytovém spoluvlastnictví způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito pravidly, zejména :

- účastnit se jednání shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- předkládat správci návrhy a podněty ke zlepšení činnosti správce a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných správcem 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.

16. Vlastník jednotky má povinnosti :

- uzavřít se správcem domu a pozemku smlouvu o výkonu správy,
- dodržovat tato pravidla a plnit usnesení shromáždění vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito pravidly,
- hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu, právními předpisy, a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních nájemců a vlastníků bytů v domě; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a nájemní práva členů družstva,
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot ;
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně správce nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- oznámit bez zbytečného odkladu správci nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu vlastníků pro potřeby správy domu,
- společné vlastnictví jednotky zaniká, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen výlučný vlastník neprodleně oznámit správci .
- oznamovat správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti,
- předat správci nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Část III. Příspěvek vlastníka

Článek 11. Všeobecná ustanovení

1. Příspěvek vlastníka na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jednotky a společných částí domu a na služby (dále jen příspěvek vlastníka) pokrývá veškeré náklady spojené s užíváním jednotky převedené do vlastnictví.

2. Předpis příspěvku vlastníka a zálohových plateb na služby spojené s bydlením (dále jen předpis příspěvku vlastníka) pokrývá veškeré náklady spojené s užíváním jednotky převedené do vlastnictví.
3. Vlastník bytu (nebytového prostoru) je povinen platit příspěvek vlastníka za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru).
4. Celkovou výši předpisu příspěvku vlastníka a úhrad za poskytovanou plnění stanoví správce s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
5. Součástí předpisu příspěvku vlastníka je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Výši tohoto příspěvku stanoví správce v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s vlastníkem bytu (nebytového prostoru) ani při změně vlastníka.
6. Příspěvek vlastníka spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, včetně poplatku na správu družstva určeného na financování správních nákladů , který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
7. Vyúčtování zálohy na služby za kalendářní rok provede správce s vlastníkem bytu (nebytového prostoru). O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne na návrh shromáždění vlastníků správce.
8. Vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
9. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku má správce právo započíst své splatné pohledávky vůči vlastníku bytu (nebytového prostoru).
10. Nezaplatí-li vlastník bytu (nebytového prostoru) příspěvek vlastníka a zálohu na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správci i úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.
11. Vlastník jednotky má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojených s užíváním bytu, pokud je správce řádně a včas neplní.
12. Právo na slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u správce bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne

odstranění závad.

Článek 12. Měsíční předpis příspěvku vlastníka

1. Měsíční předpis příspěvku je platbou vlastníka převedené jednotky na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami převedené jednotky a společných částí domu a na služby (dále jen měsíční předpis příspěvku vlastníka). Je koncipovaný jako položkový rozpis zálohových plateb na jednotlivé nákladové druhy :

Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jsou :

- Úvěr na rekonstrukci
- Dlouhodobá záloha FO – domu
- Pojištění nemovitosti
- Odměna pověřeného vlastníka
- Správní náklady

Služby jsou :

- Teplo
- Teplá užitková voda
- Vodné a stočné
- Provoz výtahu
- Osvětlení společných prostor
- Úklid společných prostor
- Ostatní provoz domu

Článek 13. Stanovení podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

1. Podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí stěn uvnitř bytu. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu; do podlahové plochy se započítává plocha okenních a dveřních ústupků.
2. Na základě ustanovení občanského zákoníku původce prohlášení – družstvo stanovuje podlahovou plochu jako výlučné kritérium pro účel stanovení podílu na společných částech domu.
3. Velikost podlahové plochy bytu či nebytového prostoru určuje poměr velikosti příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku.
4. Příspěvky určené na náklady správních činností osoby, která dům spravuje, a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Část IV. Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami

Článek 14. Úvěr na rekonstrukci

1. Úvěr na rekonstrukci společných částí domu je poskytován podle podmínek stanovených úvěrovou smlouvou uzavřenou mezi správcem domu a pozemku a financující bankou.
2. Podmínky poskytnutí úvěrových zdrojů na financování rekonstrukce společných částí domu stanovují vnitrodružstevní kritéria určené správcem domu a pozemku.
3. Splátka úvěru se rozpočítává na jednotlivé byty podílem podlahové plochy bytu na celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Dohodou správce domu a pozemku s vlastníkem jednotky lze sjednat, že některá jednotka se na úvěrování nepodílí.
4. Měsíční splátka úvěru na rekonstrukci je předepsána v předpisu příspěvku vlastníka samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka. V případě poskytnutí více úvěrů je splátka úvěru předepisována kumulativně.
5. Uhradí-li správce domu a pozemku mimořádnou splátku úvěru, zkrátí se tím lhůta splácení, výše splátky úvěru se však nemění. Na žádost správce domu a pozemku může být stanovena nová splátka úvěru při zachování stanovené lhůty splatnosti.
6. Družstvo je povinno při převodu vlastnického práva k jednotce použít prostředků získaných v příslušném pololetí od oprávněných členů na splátku úvěru poskytnutého podle úvěrové smlouvy k mimořádné splátce úvěru s příslušenstvím, a to ve výši připadající na převáděné jednotky.
7. Mimořádnou splátku uhradí družstvo bance s určením, kterých převáděných jednotek se mimořádná splátka týká.
8. Banka vydá družstvu potvrzení o splacení odpovídající části úvěru mimořádnou splátkou, spolu s určením, kterých převáděných jednotek se tato splátka úvěru týkala; potvrzení banky je přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
9. Banka vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru rovněž v případě, kdy celá část úvěru připadající na převáděnou jednotku byla splacena dříve než v souvislosti s převodem do vlastnictví oprávněného člena, anebo v případě, kdy byl již splacen celý úvěr s příslušenstvím týkající se nemovité věci, v níž se nacházejí převáděné jednotky.

10. Nedojde-li k převodu vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, jichž se týká úvěr poskytnutý družstvu a družstvo splatilo část úvěru s příslušenstvím připadající na dosud převedené jednotky, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě.

11. Předmětem dodatku k úvěrové smlouvě je ponechání nesplacené části úvěru připadající na dosud nepřevedené jednotky v domě družstvu; pro ponechanou část úvěru platí obdobně podmínky, za nichž byl úvěr poskytnut.

12. Na zajištění úvěrů ponechaných bankou družstvu, vážne zástavní právo na nepřevedených jednotkách, kterých se nesplacené úvěry týkají, pokud bylo toto zástavní právo smluvně ujednáno.

13. Zástavní právo svědčí financující bance.

Článek 15.

Dlouhodobá záloha FO - domu

1. Opravy a údržba jsou definovány obecným postupem při účtování pro podnikatele. Opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.

2. Opravy lze provádět pouze na částečně znehodnoceném resp. opravitelném majetku. Opotřebení se rozumí pozvolná spotřeba materiálu, tj. otěry, koroze atd., poškození lze chápat jako jednorázové poničení majetku. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se jeho následkům a odstraňují se závady na majetku.

3. Náklady na opravy a údržbu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení, jsou financovány z vytvořeného fondu oprav domu, který je stanoven na jednotlivou jednotku. Definice technického zhodnocení je zakotvena v zákonu o daních z příjmů. Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku. Rekonstrukce je zásah do majetku, který má za následek změnu účelu nebo technických parametrů. Modernizace je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

4. Předpis výše záloh na opravy a údržbu společných částí domu v předpisu příspěvku vlastníka je koncipován v návaznosti na potřebu oprav a údržby společných částí domu.

5. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice (dále jen fond oprav domu) se tvoří pravidelnými měsíčními příspěvky z předpisu příspěvku vlastníka, mimořádnými příspěvky vlastníků bytů (nebytových prostor), případně převodem příjmů veřejné podpory. Jeho minimální měsíční tvorba nesmí v bytové jednotce poklesnout pod 6,-- Kč/ m² podlahové plochy bytu.

6. Fond oprav domu se používá na financování oprav, údržby společných částí domu, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací. Prostředky fondu oprav domu lze po dohodě s vlastníkem bytu (nebytového prostoru)

vrátit, zůstatek však nesmí poklesnout pod trojnásobek měsíční tvorby.

7. Nevyčerpaný zůstatek k 31.12. běžného kalendářního roku správce domu a pozemku převádí do dalšího účtovacího období.

Článek 16.

Pojištění nemovitosti

1. Pojištění bytového majetku ve vlastnictví nebo správě družstva u smluvní pojišťovny zahrnuje :

- Pojištění věci proti všem nebezpečím (all risks)
- Pojištění odpovědnosti za škodu
- Pojištění pro případ odcizení
- Pojištění pro případ vandalizmu
- Pojištění skel

2. Sjednané roční pojistné družstvo rozpočítá na byty (nebytové prostory) samostatnou položkou v předpisu nájemného nebo předpisu příspěvku vlastníka podle podílu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k celkové podlahové ploše všech bytů (nebytových prostor) v domě.

3. Skutečnou výši ročního pojistného připadajícího na byt (nebytový prostor) vyúčtuje správce domu a pozemku k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu připadajícího na byt (nebytový prostor).

Článek 17.

Odměna pověřeného vlastníka

1. Pověřený vlastník je osobou pověřenou shromážděním vlastníků jednotek, která jedná jménem vlastníků převedených jednotek ve věcech, které jsou v působnosti shromáždění vlastníků jednotek.

2. Odměna pověřeného vlastníka, pokud je stanovena, připadající na převedenou jednotku je rovným dílem předepsána samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka, ve výši 1/12 stanoveného ročního limitu.

3. Skutečnou výši roční odměny vyúčtuje správce domu a pozemku k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu připadajícího na byt (nebytový prostor).

Článek 18.

Správní náklady

1. Správní náklady jsou samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka účtovanou vlastníkovi bytu (nebytového prostoru) za :

- zabezpečování realizace práv a povinností, vyplývajících pro správce z občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a dalších obecně závazných právních předpisů, týkajících se bytového spoluvlastnictví
- spolupráci s orgány státní správy a místní samosprávy za účelem uplatňování práv a jiných zájmů družstva

při plnění povinností správce (obvodní a městský úřad, finanční úřad, katastrální úřad, apod.),

- zabezpečování zpracování řídicích norem, domovních řádů, vnitřních předpisů a směrnic souvisejících s výkonem správy vlastnických jednotek v návaznosti na legislativní úpravy a změny zájmů družstva,
 - jednání s jinými právními subjekty při uzavírání smluvních vztahů souvisejících se správou bytů a domů,
 - vyřizování dotazů a dožadání soudů, notářů a orgánů statní správy ve věcech bytových,
 - předsoudní agenda v souvislosti s vymáháním pohledávek na příspěvcích vlastníka, příp. jiných pohledávkách správce vůči vlastníkům jednotek (upomínky, pokusy o smír, uznávací prohlášení, dohody o splátkách),
 - účtování v soustavě podvojného účetnictví podle účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele, sestavování účetních závěrek za kalendářní rok, provedení povinného auditu účetní uzávěrky,
 - povinné provádění inventarizace majetku a závazků podle zákona o účetnictví,
 - vedení daňových agend (daň z příjmu právnické osoby, silniční daň),
 - vedení agendy místních poplatků, statistiky, pojištění majetku
 - správu archivu podle platných předpisů,
 - vedení pasportů domů a bytů,
 - zpracování rozpočtů, plánů zachovné péče o spravovaný domovní a bytový fond,
 - zabezpečování dodávek služeb spojených s bydlením, spolupráci při uzavírání smluv na tyto dodávky,
 - zabezpečování požární ochrany v objektech, povinných revizí elektro a plynu (hromosvody, společné prostory, stoupačky plynu, plynospotřebiče),
 - zabezpečování činností provozovatele výtahů v souladu s platnými předpisy (sledování termínů revizí, odstraňování závad, zajišťování oprav, příjem hlášení poruch),
 - zabezpečování dalších blíže nespecifikovaných činností, o kterých správce rozhodne.
2. Měsíční příspěvek na správní náklady je stanoven rozhodnutím orgánů správce domu a pozemku paušální měsíční částkou připadající na byt (nebytový prostor).

Část V. Služby

Článek 19.

Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v převedených jednotkách

1. Zákonem č. 67/2013 Sb. a těmito pravidly je upraveno s účinností od 1.1.2014 poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domech s byty (dále jen služby)
2. Poskytovatelem služeb v jednotkách - bytech převedených do vlastnictví podle pravidel upravujících vlastnictví bytů v SBD Vítkovice je do doby vzniku společenství, příp. změny osoby správce, družstvo. Družstvo je v těchto

případech dle smlouvy o správě smluvním poskytovatelem služeb.

3. Příjemcem služeb v bytech převedených do vlastnictví podle pravidel upravujících vlastnictví bytů je vlastník bytu.
4. Zúčtovacím obdobím, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a vyúčtování je kalendářní rok.
5. Pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce služeb zajišťuje nad rámec rozsahu služeb poskytovaných družstvem bez jeho účasti.
6. Veškerá ujednání podle těchto pravidel mají písemnou formu. Způsob rozúčtování nelze v průběhu zúčtovacího období měnit.

Článek 20.

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

1. Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu, a to ve výši 1/12 předpokládaných nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, pokud nedojde k ujednání o výši záloh mezi poskytovatelem a příjemcem těchto služeb.
2. V případě, že poskytovatelem služeb v bytech převedených do vlastnictví je družstvo o výši služeb rozhodne na návrh družstva většinovým podílem shromáždění vlastníků, není-li těmito pravidly stanoveno jinak.

Článek 21.

Dodávka tepla a teplé užitkové vody

1. Výši zálohy na služby spojené s bydlením určuje podle těchto zásad poskytovatel služby. Aktualizaci resp. změnu výše předpisu záloh na služby provádí poskytovatel k 1.7. běžného zúčtovacího období. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody, případně 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.
2. Zúčtovací jednotkou ve smyslu těchto zásad je objekt nebo jeho část, která má samostatně technologicky připojené odběrné tepelné zařízení pro měření nebo stanovení množství tepelné energie, nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.
3. Skutečné náklady na tepelnou energii na vytápění rozdělí poskytovatel na složku základní a spotřební rovným dílem. Pokud je v bytech osazeno poměrové měření spotřeby tepla pro vytápění poskytovatel stanoví podíl spotřební složky ve výši 60%.

4. Základní složku rozdělí poskytovatel mezi příjemce služby podle poměru započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů v domě. Spotřební složku rozdělí poskytovatel úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Korekce nesmí překročit 40% průměrných nákladů na 1 m² podlahové plochy v zúčtovací jednotce za příslušné zúčtovací období.
5. Pokud poskytovatel, na základě požadavku příjemců, instaluje v zúčtovací jednotce měřiče nebo indikátory topných nákladů, musí jimi být osazena všechna topná tělesa v jednotkách a vlastník jednotky je povinen umožnit jejich instalaci a provádění odpočtů.
6. V zúčtovací jednotce, ve které nejsou osazeny měřiče nebo indikátory spotřeby, rozdělí poskytovatel spotřební složku podle poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
7. Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění poskytovatel stanoví spotřební složku za dobu poruchy kvalifikovaným odhadem podle průměrných údajů dvou posledních zúčtovacích období.
8. Poskytovatel stanoví vlastníkům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :
- základní složka (30%) podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
 - spotřební složka (70%) podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky,
9. Při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví poskytovatel zálohu paušálně ve výši 30 m³ na osobu bydlící v bytě a rok.
10. Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.
11. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev rozdělí poskytovatel na složku základní ve výši 30% a složku spotřební ve výši 70%. Základní složku rozdělí mezi uživatele bytů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (v zúčtovací jednotce). Spotřební složku rozdělí podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech.
12. Roční náklady na teplou užitkovou vodu a vodu odebranou k ohřevu, v objektech, které nejsou osazeny poměrovými měřidly, rozděljuje poskytovatel podle počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období, v případě dohody všech uživatelů bytů v domě podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
13. Příjemce služby pravidelně kontroluje funkci měřidel, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit svůj byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot.
14. Příjemce může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřečítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.
15. Při oprávněných reklamacích změřeného množství vody se stanoví spotřeba průměrem zúčtovací jednotky z předchozího zúčtovacího období, nebo směrnou spotřebou ve výši 30 m³ daného média na osobu a rok, nelze-li průměrnou spotřebu zjistit. Úctovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovacího období. Paušální spotřeba není sankcí.

Článek 22.

Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi

1. Poskytovatel stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. V průběhu roku je poskytovatel oprávněn změnit měsíční zálohy k 1.7. běžného roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených shromážděním vlastníků, za kterých se služba poskytuje. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :
- podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky.
 - při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví družstvo zálohu paušálně ve výši 30 m³ na osobu bydlící v bytě a rok.
2. Vodné a stočné, v objektech bez bytových vodoměrů, rozpočítává poskytovatel podle počtu osob bydlících v bytech. Tam, kde jsou bytové poměrové vodoměry instalovány, postupuje poskytovatel při vyúčtování podle stavu jejich odpočtu s tím, že se náměr koriguje příslušným koeficientem přepočtu. Koeficient vzniká z rozdílu stavu fakturačního měřidla (domovní vodoměr) a součtu všech vodoměrů v bytech . V případě nefunkčnosti

bytového vodoměru je uživateli účtována průměrná spotřeba za uplynulé zúčtovací období nebo paušální směrná spotřeba ve výši 30 m³ na osobu a rok. Úctovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovací období. Paušální spotřeba není sankcí.

3. Vodoměry jsou měřidla, která podléhají pravidelnému úřednímu ověřování. V případě, že vodoměr byl na základě vyžádané kontroly označen za vyhovující, zůstává vyúčtování beze změny a náklady na úřední ověření funkčnosti jsou vyúčtovány uživateli.
4. Uživatel bytu pravidelně kontroluje funkci poměrového měřidla v bytě, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a odpočtu naměřených hodnot.
5. Uživatel bytu může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

Článek 23.

Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně vlastníka v průběhu roku

1. Dojde-li ke změně konečného spotřebitele – vlastníka bytu v průběhu zúčtovacího období a nejsou známy odpočty k termínu změny, poskytovatel rozdělí :
 - základní složku nákladů na teplo v poměru počtu dnů vytápění bytu po a před změnou vlastníka bytu,
 - spotřební složku nákladů na teplo podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících vyjádřené v % ,
 - základní složku nákladů na TUV podle počtu dnů připadajícího na původního a nového vlastníka bytu,
 - spotřební složku nákladů na TUV podle dohody původního a nového vlastníka,
 - náklady na spotřebu vody podle dohody původního a nového vlastníka

Článek 24.

Provoz domu

1. Provoz domu zahrnuje náklady na provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, na kterých se poskytovatel s uživateli bytů v domě dohodlo.
2. Měsíční zálohy na jednotlivé druhy těchto služeb stanoví :
 - v případě, že je poskytovatelem služeb v nájemních bytech družstvo, ve smyslu Stanov SBD Vítkovice představenstvo družstva,

- v případě, že poskytovatelem služeb v bytech převedených do vlastnictví je družstvo, na návrh pověřeného správce, představenstvo družstva,

a to jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu. Rozúčtování těchto nákladů a zúčtování záloh poskytovatel provádí na základě dohody uživatelů bytů v domě : rovnoměrným podílem na byt nebo podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

3. Návrh dohody musí být učiněn dvoutřetinovou většinou uživatelů bytů v domě. Pokud k dohodě nedojde, poskytovatel rozvrhne služby zásadně podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Skutečná výše cen a záloh na spotřebu elektrické energie pro osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahů se rozpočítává v poměru 1:1, pokud není v objektu zajištěno nezávislé měření těchto spotřeb elektrické energie.
5. Ceny služeb, které nejsou regulovány podle zvláštních předpisů, se sjednávají ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, a to smluvně.
6. Poskytovatel na základě žádosti vlastníka bytu doloží, že výše cen odpovídá cenám podle odst. 5.

Článek 25.

Provádění odpočtů měřidel v bytech

1. Odpočty měřidel v bytech se provádějí jedenkrát ročně, vždy v období od 1. do 15. dne prosince, a to v době mezi 8.00-20.00 hod., u elektronických měřičů tepla s vizuálním odpočtem od 2. do 31. ledna v době mezi 8.00-20.00 hod. Konkrétní termín provádění odpočtů v bytech sdělí poskytovatel vlastníkům jednotek nejpozději 8 dnů předem formou vývěsky v prostorech domu. Vlastník jednotky je povinen termín respektovat a protokol o provedeném odpočtu podepsat.
2. V případě, že vlastník jednotky nemůže splnit termín zpřístupnění, má povinnost písemně dohodnout náhradní termín a v tomto termínu jednotku zpřístupnit k odpočtu.

Část VI.

Vymezení společných částí budovy

Článek 26.

Obecná ustanovení

1. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabyt vlastnícké právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem 1.1.2014, se jednotkou rozumí jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb. a společnou částí část vymezena prohlášením vlastníka vloženém do místně příslušného katastru nemovitostí. Nájemní byt ve vlastnictví družstva je jednotkou podle zákona č. 72/1994 Sb.

2. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nebylo přede dnem 1.1.2014 převedeno vlastnické právo ani k jediné jednotce, se převáděnou jednotkou rozumí jednotka jako věc nemovitá podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, která zahrnuje vedle bytu, garáže, ateliéru, nebo nebytového prostoru, také spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci; společnou částí nemovité věci je také pozemek, je-li družstvo jeho vlastníkem. Nájemní byt ve vlastnictví družstva je jednotkou jako věc nemovitá.

Článek 27.

Vymezení nájemního bytu v majetku družstva - jednotky jako věci nemovité

1. Vymezení věci nemovité - bytové jednotky, tj. prostorově oddělené části bytového domu a neoddělitelného podílu na společných částech nemovité věci - budovy s byty, ve smyslu obecných ustanovení o bytovém spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. se řídí prováděcím předpisem, kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, stavebně tvoří obytný prostor a jsou určeny k bydlení. Byt je prostorově ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní, vnitřními povrchy stěn ohraničujících byt a podlah místností a prostor tvořících byt, vstupními dveřmi do příslušenství umístěného mimo byt, okny a jinými výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt, dveřmi z balkonů, lodžii a teras a vnitřními stavebními součástmi ohraničujícími byt.
3. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou prostorově oddělenou částí domu a stavebně jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, nejsou-li součástí bytu nebo společných částí domu. Nebytový prostor je prostorově ohraničen shodně jako byt.
4. Místností bytu nebo nebytového prostoru je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a obvodovými stěnami místnosti.
5. Budova s byty je typový nebo netypový bytový dům, který je prostorově soustředěn a navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Má více ohraničených užitkových bytových nebo nebytových prostorů. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze u nemovitosti s nejméně dvěma byty nebo nebytovými prostory. Do nebytových prostor nejsou zahrnovány společné prostory, chodby a schodiště, prádelny, sušárny, kočárkárny, technické zázemí tj. prostory přístupné všem obyvatelům domu, příp. i jiným osobám.

Článek 28.

Vymezení společné části budovy s byty

1. Společné části domu vymezuje a stanovuje původní vlastník budovy prohlášením vlastníka s uplatněním principu, že společné části domu jsou společné všem

vlastníkům jednotek v domě. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

2. Společnými částmi domu jsou podstatné části pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.
3. Společné části domu, prohlášené vlastníkem budovy za společné, zahrnují vždy pozemek na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům.
4. Společnými částmi nemovité věci jsou pozemek, na němž je dům postaven, spolu např. se zpevněnými plochami, parkovacími plochami, dvory, porosty, průjezdem, pasáží sloužící i jiným osobám než vlastníkům jednotek.
5. Společnými částmi nemovité věci může být také související pozemek, včetně pozemku na němž jsou umístěny drobné stavby, jako zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, klepadlo, výměňková nebo předávací stanice, domovní kotelna, prádelna, sušárna, dále ohrady na popelnice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu, a dále oplocení, kolna, altán.
6. Společné stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu, konstrukce a stavební prvky budov a staveb jsou zejména:
 - základy včetně zemních prací
 - vodorovné a svislé konstrukce včetně obvodového pláště
 - balkony, lodžie, terasy, včetně dveří, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu
 - stropy, podhledy včetně akustických a tepelně izolačních, zavěšených apod.
 - krovy, střechy vč. výstupných otvorů, izolací a hromosvodů,
 - klempířské konstrukce, žlaby, svody, komíny, průniky, parapety apod.
 - schody
 - dveře, okna
 - povrchy podlah (Podlahy jsou společnými částmi jako celek hlavních nosných konstrukcí, včetně materiálových vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi (protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných). Netýká se to podlahových krytin v bytě, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z bytu a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou a nezasahující do společných částí domu)
 - stěny místností bytu tvořené nosnými zdmi domu jsou společnými částmi, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

7. Společnými částmi jsou části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka, zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, ke kterému je dílo určeno. Takováto zařízení a předměty musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo ke znehodnocení funkce a účelu stavebního díla. Jsou to zejména :

- vnitřní rozvody studené a teplé vody, páry a související regulační a měřicí technika
- kanalizace a odpadové šachty
- vnitřní rozvody elektroinstalace, včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní a rozvaděčů, slaboproudá a sdělovací vnitřní vedení, včetně rozvodů a zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, rozvody datových sítí,
- vnitřní rozvody vzduchu, klimatizace a vzduchotechnika
- lokální a ústřední vytápění včetně kotlů a výměňkových stanic pro dům, bez ohledu na druh topného média (kromě kotlů a výměňkových stanic v samostatných budovách výtopen a energetických stavebních děl)
- osobní, nákladní příp. technologické výtahy
- protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů
- izolace stavebních děl všeho druhu
- okenice, rolety, mřížky, markýzy, žaluzie

8. Za společnou část domu se považují přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, odvádění dešťových vod, dále hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, jsou jako příslušenství domu jeho společnými částmi v tomto rozsahu :

- rozvody domovního plynovodu, dále vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky; to se netýká měřidel spotřeby plynu,
- domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem, rozvody společné televizní antény a datových sítí až k zapojení do bytu,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je se souhlasem osoby odpovědné za správu domu vlastníka jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací.

9. Společnou částí jsou zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky, zejména samostatné movité věci, zařízení a předměty, která s budovou nebo stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny, např. strojní zařízení mandloven a pracoven, audiovizuální zařízení budov a staveb, telefonní ústředny, antény včetně satelitních apod.

Článek 29.

Změna vymezení společných částí domu s byty

1. V případě kolize ve vymezení jednotek a společných částí domu v prohlášení vlastníka vloženém v katastru nemovitostí před 1.1.2014 s těmito pravidly může družstvo rozhodnout o změně.
2. Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je družstvo bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.
3. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinností dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

Část VII.

Jednání a rozhodování v domech ve spoluvlastnictví

Článek 30.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek ve smyslu zákona a podle těchto pravidel v domech v bytovém spoluvlastnictví nevzniklo.
2. Spoluvlastnický podíl SBD Vítkovice na společných částech domu převyšuje 50%.
3. SBD Vítkovice jako vlastník nepřevedených jednotek a spoluvlastník podílu na společných částech domu připadajícího na nepřevedené jednotky plní funkci správce společenství a je způsobilý vykonávat práva pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen správa domu a pozemku) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a těchto pravidlech.

Článek 31.

Shromáždění vlastníků jednotek

1. Shromáždění vlastníků jednotek tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek vykonává shromáždění vlastníků jednotek pouze působnost stanovenou těmito pravidly.

2. Shromáždění vlastníků jednotek je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tato pravidla nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Článek 32.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu, kterou je družstvo (dále jen správce), správce zajišťuje provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem .

2. Smlouva se správcem musí obsahovat:

- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- určení způsobu hospodaření s příspěvkem za správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými za úhradu služeb včetně jejich evidence,
- povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění závěrečnou zprávu o své činnosti a předat novému správci všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

Článek 33.

Působnost shromáždění vlastníků jednotek

1. Do působnosti shromáždění vlastníků jednotek náleží rozhodování o :

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy ,
- b) schválení nebo změně pravidel výkonu správy,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- e) schválení roční zprávy o hospodaření domu v bytovém spoluvlastnictví a správě domu
- f) výši příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti správce ,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci svěřeno správci,

- h) způsobu rozúčtování cen služeb , není-li stanoveno zvláštním právním předpisem ,
- i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- j) volba pověřeného vlastníka a stanovení výše jeho odměny ,
- k) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- l) schvalování rozpočtu střediska bytového hospodářství.
- m) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

2. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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.

3. 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.

4. Shromáždění vlastníků se schází nejméně jednou za rok. Svolará je správce. Svolaatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

5. Shromáždění vlastníků musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet vlastníků, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

6. Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3, jsou oprávněni svolat shromáždění vlastníci, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

7. Shromáždění vlastníků se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem vlastníkům jednotek a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce .

8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

9. Jednání shromáždění řídí svolavatel, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění vlastníci zmocnění tímto svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto pravidla neurčují jinak.

11. K přijetí usnesení podle odstavce 1., písmeno a), b), i), m) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek v domě.

12. K přijetí usnesení podle odstavce 1., písmeno c), d) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.
13. Ke zvolení pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
14. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu; manželé, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
15. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na shromáždění hlasovat jako jeden vlastník s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
16. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník požádat soud, aby o ní rozhodl.
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
18. Zápis podepisuje zástupce správce, příp. i ověřovatel, pokud je stanoven. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u správce nebo u pověřeného vlastníka.

Článek 34. Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je osobou pověřenou shromážděním vlastníků jednotek, která jedná jménem vlastníků převedených jednotek ve věcech, které jsou v působnosti shromáždění vlastníků jednotek.
2. Pověřeného vlastníka volí shromáždění z řad vlastníků jednotek v působnosti domu ve spoluvlastnictví k zajištění specifických činností správce společenství. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu pokynů správce a těchto pravidel. Pověřený vlastník odpovídá za porušení pokynů správce shromáždění.
3. V případě nadpolovičního většinového spoluvlastnického podílu správce je pověřeným vlastníkem jednat jménem vlastníků zástupce správce zmocněný statutárním orgánem správce. Jeho volba v případě menšinového podílu družstva musí proběhnout na schůzi shromáždění spoluvlastníků jednotek.

Článek 35. Zvláštní způsob rozhodování vlastníků v domech v bytovém spoluvlastnictví

1. V případech, kdy je potřebný souhlas všech vlastníků jednotek, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými

vlastníky také mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků jednotek.

2. 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.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Obecně platí, že lhůta činí patnáct dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
5. Správce 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, nejdéle do patnácti dní, může oznámení učinit na náklady správce ten, kdo usnesení navrhl.

Část VIII. Závěrečná ustanovení

Článek 36. Účinnost

1. Tyto smluvní podmínky nabývají platnosti schválením shromáždění delegátů družstva dne 9.6.2014.
2. U jednotek převedených do vlastnictví před 9.6.2014 jsou tato pravidla účinná ode dne přijetí usnesení shromáždění vlastníků dle článku 33, odstavec 1., písmeno b) .