Povinnosti vlastníků jednotek

1. Společenství je samostatným právním subjektem, jedná prostřednictvím výboru společenství a ručí za závazky svých členů vůči správci jako celek.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni řídit se Stanovy společenství vlastníků přijaté na ustavující schůzi dne ……………….
3. Na zabezpečení správy domu a na služby je SVJ povinno prostřednictvím jednotlivých vlastníků jednotek hradit:

a) správci za jeho činnost odměnu ve výši, lhůtách a za podmínek, stanovených ve smlouvě o správě.

b) příspěvky na správu domu a to měsíční pravidelnou po sobě jdoucí dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukce domu ve výši stanovené předpisem správce pro každou jednotku (fond oprav).

c) zálohy na služby a to měsíční pravidelnou po sobě jdoucí zálohu na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu ve výši stanovené předpisem správce pro každou jednotku.

1. K účelům uvedeným v předchozím odstavci skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu a to vždy ….. dne běžného měsíce. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a letech. Výši splátky a den její splatnosti sděluje vlastníkům výbor společenství.
2. Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období je původní vlastník povinen hradit cenu služeb a přispívat do fondu oprav do doby účinku vkladu práva vlastnického pro nabývajícího vlastníka. K tomuto datu je původní vlastník ve spolupráci se správcem povinen zajistit odečety bytových měřidel. Při vypořádání závazku právnické osoby (společenství) vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám do fondu oprav.
3. V případě přenechání užívání bytu třetí osobě je vlastník jednotky povinen zajistit plnění všech povinností plynoucích z této smlouvy. V případě nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku. O nájmu a odejmu nebytových prostor platí zvláštní předpisy.
4. Veškeré výdaje a náklady související s provozem domu jsou financovány přímo společenstvím. Pokud není dohodnuto jinak – správce vystavuje a spolupodepisuje příkazy k úhradě.
5. Výplaty odměn statutárních zástupců vyplácené z fondu oprav jsou nákladem společenství a jsou zdaňovány dle zákona o daních z příjmu.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni užívat společné části domu jen k účelům, ke kterým byly stavebně určeny, vchody, chodby, schodiště, balkóny, atd. jsou povinni udržovat volné, průchodné a nesmí zde umísťovat jakékoliv součásti bytového zařízení, věci osobní potřeby apod. Zejména jsou vlastníci jednotek povinni zajistit volný přístup k uzávěrům vody a plynu, STA a dodržovat hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy.
7. Vlastníci jednotek jsou povinni na svůj náklad odstranit závady a poškození, které buď ve společných částech domu, nebo v jiných jednotkách, způsobili sami, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, popř. třetí osoby kterým umožnil přístup do domu nebo jednotek.
8. Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství potřebu oprav v domě, které má dle této smlouvy zajisti správce a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Vlastník (uživatel) jednotky je povinen ihned po zjištění ohlásit havarijní stav v jednotce nebo v domě, havarijní službě a ohlášení oznámit výboru společenství.
10. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen po předchozím vyzvání správcem umožnit přístup do jednotky.
11. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit osazení, provedení údržby a odečtu poměrových měřidel.
12. Společenství je dále povinno:

- Předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu, případně klíče od vstupu do domu a společných prostor domu, které je pro výkon správy zapotřebí zpřístupnit.

- Předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu.

- Oznámit správci domu písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, zejména změnu v počtu členů domácnosti, změnu vlastníka, změnu příjmení, změnu uživatele bytu apod.) a to neprodleně, nejpozději do 30 -ti dnů od jejich vzniku. Tato lhůta se při změně vlastníka prodlužuje o lhůtu, ve které katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.

- Do 31. 12. každého roku sdělit správci spotřebu (odečty měřidel) po jednotlivých bytových a nebytových jednotkách za celý předchozí rok (jsou-li jednotky vybaveny bytovými měřidly).

Poskytování součinnosti

1. Správce se zavazuje postupovat při činnostech, ke kterým se smlouvou zavázal, s náležitou odbornou péčí a v souladu se zájmy společenství a podle jeho pokynů, které zná nebo musí znát. Je povinen jednat čestně a svědomitě a důsledně uplatňovat vše, co podle svého přesvědčení pokládá za prospěšné pro společenství.
2. Správce se zavazuje oznamovat společenství všechny okolnosti, které v souvislosti s plněním předmětu smlouvy zjistil a které by mohly mít vliv na změnu jeho pokynů. Správce je dále zavazuje předat společenství bez zbytečného odkladu věci, které za něj převzal v souvislosti s vyřizováním jeho záležitostí.
3. Správce se zavazuje průběžně informovat společenství o průběhu vyřizování jeho záležitostí, a to zpravidla ústní formou při osobních jednáních, nebo telefonicky, pokud z povahy a závažnosti věci nevyplývá, že je nezbytná písemná forma vzájemného kontaktu.
4. Správce, jeho zaměstnanci nebo zástupci, jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, zejména osobní povahy, o kterých se v souvislosti s vykonáváním činností dle této smlouvy dozví. Tato povinnost trvá i po ukončení platnosti smlouvy o správě bez omezení, ledaže by se jednalo o zproštění prohlášením společenství, avšak i v tomto případě jsou povinni zachovávat mlčenlivost, pokud je to v zájmu společenství. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy zákonem uložené povinnosti překazit a oznámit spáchání trestného činu.
5. Správce odpovídá za škodu, která by byla způsobena porušením jeho povinnosti, popř. překročením udělené plné moci. Této odpovědnosti se správce zprostí, prokáže-li, že škoda vznikla v důsledku nesprávných, neúplných či neprůkazných informací a dokladů, předaných mu společenstvím či v přímém důsledku nedostatečné součinnosti se strany společenství a škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm vyžadovat.
6. SVJ se zavazuje, že bez zbytečného odkladu dodá správci písemnou formou informace rozhodné pro určení výše plateb příspěvku spojených se správou a služeb, zejména počet osob v jednotce s uvedením jejich jména, příjmení a dále stavy měřidel umístněných v jednotlivých jednotkách a dále se SVJ zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat správce o změnách shora uvedených skutečností.
7. SVJ je povinno bez zbytečného odkladu, co nastane změna v členských podílech co do subjektu i předmětu, písemnou formou informovat správce o shora uvedených změnách.
8. SVJ je povinno předat správci bez zbytečného odkladu veškerou dokumentaci k domu včetně věcných a finančních prostředků vztahujících se k správě domu.
9. V ostatním jsou práva a povinnosti SVJ a vlastníky bytových jednotek určeny zákonem č. 89/2012 Sb., v jeho platném znění, stanovami SVJ a smlouvou o správě.