

Stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (3) Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- (4) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem za účelem zajišťování správy domu a pozemku způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu v Plzni, K. Vokáče 23,25,27
- (2) Sídlo společenství: Karla Vokáče 2620/27, Plzeň 301 00

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,

- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, např. dodávky tepla, teplé a studené vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu (dále jen „služby“)
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů za služby, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, a to v souladu s usnesením shromáždění není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - g) vedení seznamu členů společenství.
 - h) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (5) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (6) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku a těchto stanov společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

- (1) Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. V

Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
- (2) Společenství může zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a to 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, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (3) Smlouva se správcem musí obsahovat:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (4) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (5) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu

právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Právnická osoba jedná prostřednictvím svého statutárního orgánu.

- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.
- (12) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo změně stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí jako by nebylo přijato.

Čl. VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství a členy jiných volených orgánů, o jejichž zřízení rozhodne.
- (3) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování zejména o:

- a. změnách prohlášení, rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - b. změně stanov,
 - c. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d. změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplné nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
 - e. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, předložených výborem či předsedou společenství. Pokud je správa domu a činnosti s tím související vykonávány správcem dle článku V těchto stanov, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f. výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě výši a způsob placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku IV,
 - g. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
 - h. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i. změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - j. nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - k. stanovení výše odměny členů výboru nebo předsedy společenství a členů jiných volených orgánů,
 - l. rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - m. pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n. schvalování rozpočtu společenství,
 - o. udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - p. rozhodování o dalších záležitostech určených občanským zákoníkem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vyhradí k rozhodnutí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

- (6) Neplní-li svolavatel uvedený v odst. 4 povinnost svolat shromáždění podle odst. 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad společenství vlastníků.
- (7) Shromáždění se svolává pozvánkou vyvěšenou na domovní vývěsce. Pokud o to člen společenství výslovně požádá, zasílá se pozvánka zároveň na členem určenou poštovní, případně emailovou adresu.
- (8) Pozvánka musí být vyvěšena, případně odeslána na adresu dle předchozího odstavce nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn.
- (9) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- (10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, nebo předseda společenství. Je-li shromáždění svoláno podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud občanský zákoník nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- (13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (14) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Postup v tomto případě je upraven v čl. XI stanov.
- (15) Mění-li se všem vlastníkům jednotek podíl na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.
- (16) K přijetí usnesení o provedení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je zapotřebí souhlasu nejméně tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství.
- (17) K přijetí usnesení o změně způsobu rozúčtování služeb na členy společenství, jejichž rozúčtování není upraveno zvláštním právním předpisem, je zapotřebí souhlasu nejméně tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství.
- (18) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (19) 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.

- (20) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.
- (21) Ustanovení odstavců 19 a 20 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání statutárního orgánu a dalších volených orgánů.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Společenství vlastníků zastupují dva členové výboru společně. Podepisování za společenství se provádí tak, že k názvu společenství připojí dva členové výboru své podpisy.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
- (4) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí výboru oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává předseda výboru písemnou pozvánkou, kterou odešle všem členům výboru, a to nejméně 5 dnů přede dnem konání schůze výboru. Výbor se může usnést na tom, že svolávání bude prováděno elektronicky či prostřednictvím SMS zpráv. Součástí tohoto usnesení musí být kontaktní údaje (telefonní číslo a emailová adresa) jednotlivých členů výboru. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání schůze.
- (7) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, revizí, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,

- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, 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 závěrky 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 a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20 000 Kč, dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000 Kč
 - k) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšující náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu, nebo pokud shromáždění stanoví pro dané období částku vyšší.
- (11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) činí právní jednání jménem společenství ve věcech předmětu činnosti v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a usnesením shromáždění,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti ve vztahu k obchodnímu rejstříku vedenému příslušným rejstříkovým soudem, kterým je Krajský soud v Plzni.

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu.

Čl. X

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- (1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dnů od doručení návrhu členu společenství.
- (2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím“/“nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (3) Pokud nedoručí člen společenství ve lhůtě 15 dnů statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina se vypočítává z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- (4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí i celý obsah přijatého usnesení.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže občanský zákoník nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Nový člen společenství je zapsán do seznamu členů společenství neprodleně poté, co oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) nechat se zastupovat na jednání shromáždění osobou vybavenou plnou mocí podepsanou zastupovaným vlastníkem,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků v termínech stanovených platnými právními předpisy,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do účetních knih a dokladů, 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. Nahlížení lze realizovat po předchozí dohodě se statutárním orgánem společenství.
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - i) obdržet při převodu vlastnického práva k jednotce na vyžádání od osoby odpovědné za správu domu potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a za služby přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou,
 - j) navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, v níž byl přehlasován, má-li pro to důležitý důvod. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat platné právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování v termínech daných platnými právními předpisy,

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje pět dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a usneseními orgánů společenství schválenými v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
 - g) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - h) 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,
- (1) ch) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) 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 výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem,
 - j) oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Toto platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznamovat statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu 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, pokud přenechá člen společenství byt k užívání jiné osobě. Člen společenství je povinen oznámit i jméno a adresu osoby, jíž byl byt přenechán k užívání.
 - k) při provádění údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání člena společenství, umožnit do nich přístup na základě výzvy statutárního orgánu společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, úpravě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto,
 - m) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - n) oznámit statutárnímu orgánu společenství svoji nepřítomnost v bytě, která má být větší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství.
- (3) Neplní-li vlastník jednotky povinnosti udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o

ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

- (4) Vlastník nebo vlastníci jednotek, kteří jsou dotčeni jednáním vlastníka jednotky, který porušuje své povinnosti, mají možnost obrátit se na soud a domáhat se toho, aby soud tomuto vlastníku uložil zdržet se porušování jeho povinností, případně uložil povinnost odstranit následky jím provedených zásahů do práv dalších vlastníků jednotek.
- (5) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví platné právní předpisy.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

TVORBA ROZPOČTU, HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIV

Tvorba rozpočtu, hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství, a to v souladu s rozpočtem na daný kalendářní rok.
- (2) Návrh rozpočtu předkládá k odsouhlasení shromáždění statutární orgán společenství. Návrh rozpočtu zahrnuje zejména návrh plánu oprav, revizí a prohlídek společných částí na daný kalendářní rok, návrh tvorby pravidelných a mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, návrh odměn členům orgánů společenství a odměn správci. Rozpočet na daný kalendářní rok musí být odsouhlasen nejpozději do konce prvního pololetí.

- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelu zajišťování správy domu a pozemku, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV

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

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách stanovených usnesením shromáždění na účet společenství.
- (2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha na opravy a investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Pravidla pro její tvorbu a čerpání schvaluje shromáždění. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán společenství k odsouhlasení shromáždění na základě plánu oprav. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku.
- (3) Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby platné v období předcházejícího roku.
- (4) Členové společenství jsou povinni platit měsíčně zálohy na služby a na příspěvek na správu domu a pozemku podle odst. 1 a 2 tohoto článku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- (5) Náklady na služby se na členy společenství rozúčtují v poměru naměřených hodnot, podle platných právních předpisů eventuálně podle usnesení shromáždění přijatého v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky a rozpočtu na další kalendářní rok.

Čl. XVI

Užívání společných částí

- (1) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- (2) Při chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování dalších členů společenství pachy nebo hlukem a byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní požární a další předpisy. Člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat ve společných částech domu a dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné části a okolí domu. Nastalé znečištění je povinen ihned svým nákladem odstranit. Dále je povinen se zdržet chovu nebezpečných druhů zvířat (chov šelem, plazů, krokodýlů atd.).
- (3) Člen společenství je povinen se zdržet umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a výtahové kabině. Dojde-li k takovému umístění nepovolených předmětů, je společenství oprávněno na náklady člena společenství po předchozím upozornění tyto vyklidit.
- (4) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- (5) Člen společenství je povinen zajišťovat pořádek a čistotu ve společných částech domu a své jednání uvést v soulad s Domovním řádem, jako předpisem upravujícím zajištění pořádku a čistoty v domě a užívání společných prostor (místností) a zařízení v domě.
- (6) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod. V době od 22.00 do 6.00 se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- (7) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí domu je možné uzavřít s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím statutárního orgánu společenství dohodu o pronájmu.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ ČI. XVII

Stanovy společenství se mění ve svém plném rozsahu tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 27.5.2015, přičemž tato změna stanov nabývá účinnosti dnem 27.5.2015.