

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK ČESTICE 169

ČÁST PRVNÍ

Článek I. Základní ustanovení

1. **Společenství vlastníků jednotek Čestice 169** je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu čp. 169 v Česticích (dále též „dům“) a pozemku parc. st.205 (dále též „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 955, obec Čestice, katastrální území Čestice (dále též „společenství“).

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále též „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.

3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh, k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Článek II. Název a sídlo společenství

1. Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek Čestice 169
IC280 73 771
2. Sídlo společenství:
Čestice 169, PSČ 387 19

ČÁST DRUHÁ

Článek III. Předmět činnosti společenství

1. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu;
 - b) údržby a oprav společných částí domu;
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav;
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajišťování havarijní údržby společných částí a pozemku;
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či domovní předávací stanice;
 - f) prohlídek a čištění komínů;

- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
- i) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
- j) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu;
- k) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.

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,
- b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části,
- c) odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, případně další potřebné služby,
- d) pojištění domu,
- e) nájmu společných částí domu,
- f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- g) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen "příspěvky na správu domu");
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány;
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství;
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
- f) vedení evidence členů společenství.

5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím;
- b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh;
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

6. 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.

7. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství;
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

9. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále též „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a její změny v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění;
- b) statutární orgán: výbor

2. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

Článek V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.

2. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu, rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
- f) schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
- h) rozhodování:
 - ha) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - hb) o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 - hc) o změně podlahové plochy bytu;
 - hd) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - he) o změně podílu na společných částech;
 - hi) o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky;
 - hg) o opravě nebo stavební úpravě společné částí, převyšují-li náklady částku 5.000,- Kč;
- i) udělování předchozího souhlasu:

- ia) k nabytí, zeřízení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků, nebo k jinému nakládání s nimi;
- ib) k nabytí, zeřízení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi;
- ic) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru;
- id) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy;
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává statutární orgán k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů. Pokud by tak statutární orgán neučinil a shromáždění nesvolal, svolají shromáždění vlastníci, kteří podnět ke svolání dali, a to na náklad společenství.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství nejméně 8 dní před konáním jednání do listovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí statutárnímu orgánu (doručovací adresa). V případě, že vlastník písemně požádá statutární orgán o písemné doručování pozvánky, musí mu být pozvánka pravidelně až do odvolání zasílána elektronickou poštou nebo poštou na adresu, kterou člen sdělí statutárnímu orgánu (doručovací adresa). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. Pozvánka rovněž musí obsahovat informaci, kde se může člen společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění, přičemž tyto podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu hlasů. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Statutární orgán svolá shromáždění nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li to, jsou členové společenství oprávněni svolat shromáždění na náklad společenství sami.

6. Jednání shromáždění řídí předseda výboru či pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil, nebo předseda společenství vlastníků.

7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Člen společenství může zmocnit jiného, aby jej na schůzi zastupoval. Zmocnění musí mít písemnou formu a musí být před hlasováním veřejně ohlášeno.

8. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

9. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.

10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění;
- přijatá usnesení;
- výsledky hlasování;
- námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Každý z vlastníků má právo na vyžádání obdržet kopii zápisu z jednání shromáždění, která může být zpoplatněna.

Článek VI. Rozhodování per rollam

1. Přípouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.

2. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát statutární orgán společenství. 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. Tato lhůta činí patnáct dní.

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

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

Článek VII. Statutární orgán

Výbor

1. Výbor je voleným orgánem a rovněž statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

2. Výbor je nejméně tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

3. Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, není-li funkce místopředsedy obsazena, svolají výbor jeho další členové.

4. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v linii přímé nebo v linii vedlejší je členem voleného orgánu. Toto upravuje § 772 Nového občanského zákoníku: (1) Osoby jsou příbuzné v linii přímé, pocházejí-li jedna od druhé. (2) Osoby jsou příbuzné ve vedlejší linii, mají-li společného předka, ale přitom nepocházejí jedna od druhé.

5. Závazek k výkonu volené funkce ve výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

6. Funkční období členů výboru činí 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nových členů výboru či předsedy společenství vlastníků. Člen výboru může být volen opětovně.

7. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení zbývajícím členům výboru a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Tato shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

8. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

9. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

10. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis.

11. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

12. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.

13. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění nevyhradilo;
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění;
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- e) připravuje písemné 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;
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky;
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky;
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, přičemž písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru či jím pověřeného člena výboru;
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
- j) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů;
- k) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 5.000,- Kč. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení

shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby;

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

14. První členové výboru společenství byli:

- a) Jiří Švehla;
- b) Marie Pešková;
- c) Jana Vlažná.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit statutárnímu orgánu a správci, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Článek IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění;
- c) volit a být volen do orgánů společenství;
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství;
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, přičemž zejména má povinnost:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu;
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu;

- e) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možnosti působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- f) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek;
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností;
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit 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 správce alespoň 7 dnů předem;
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí, o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, statutárnímu orgánu a správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počet osob užívajících jednotku;
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek X. Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Uzavře-li společenství smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu, předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.

3. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XI.

Pravidla pro užívání společných částí

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno. Dětské kočárky lze umísťovat pouze v prostoru kočárkárny. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.

3. Vlastníci jsou povinni zejména:

- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hlomyzu či hlodavců nebo zápachu;
- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům;
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

4. Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

5. V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

6. Vlastníci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

7. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

8. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u statutárního orgánu.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

Článek XII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu zaplatí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účet společenství nebo správce, pokud shromáždění nestanoví jinak. Celková výše příspěvku na správu domu se rozděluje mezi jednotlivé vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. To platí obdobně i pro zálohy na služby a jejich vyúčtování.

2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

3. Nevyčerpaný zůstatek na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

4. 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. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

5. Statutární orgán sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Rozpočet musí být sestaven jako vyrovnaný. Při sestavování rozpočtu statutární orgán vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromážděním schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromážděním schválené celkové výše příspěvků na správu domu.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.

2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.