

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Vokovická 685, Praha 6

Verze platná od 11-2021

Část první: Všeobecná ustanovení

Článek I: Základní ustanovení

1.1.

Společenství vlastníků jednotek Vokovická 685, Praha 6 je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 685 (dále jen „dům“) na pozemku parc. č. 1281/250 (dále jen „pozemek“), zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 767 pro k.ú. Vokovice, obec Praha.

1.2.

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 jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem. Předmětem činnosti společenství je správa domu.

1.3.

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky.

1.4.

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

2.1.

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Vokovická 685, Praha 6

2.2.

Sídlo společenství: Vokovická 685, 160 00 Praha 6

Část druhá: Předmět činnosti společenství

Článek III

3.1.

Správou domu se rozumí zejména:

- a. zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a udržované v pořádku tak, aby sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě. Zásady užívání bytů a společných prostorů domu členy společenství jsou formulovány v domovním řádu, který tvoří přílohu těchto stanov;
- b. zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby;
- c. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav;
- d. dle platných předpisů zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, zajišťování

- havarijní údržby společných částí domu a pozemku;
- e. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
 - f. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
 - g. rozhodování o pronájmu společných částí domu;
 - h. 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 právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu;
 - i. 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;

3.2.

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 domu;
- c. odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby;
- d. pojištění domu;
- e. nájmu společných částí domu;
- f. dalších činnostech, jejichž potřeba vyplyne pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků z právních předpisů.

3.3.

Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle bodů 3.1. a 3.2. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností za strany dodavatelů.

3.4.

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

- a. vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu“), záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- b. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek, 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;

3.5.

Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli 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 rozhlasového a televizního 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.

3.6.

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.

3.7.

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.

3.8.

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.

3.9.

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 jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

Část třetí: Orgány společenství

Článek IV: Společná ustanovení

4.1.

Orgány společenství jsou:

- ⑩ shromáždění;
- ⑩ výbor.

4.2.

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

4.3.

Způsobilý být členem voleného orgánu 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 řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

4.4.

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

4.5.

Funkční období člena volených orgánů společenství činí 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, odvoláním shromážděním nebo odstoupením podle článku 4.6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

4.6.

Člen orgánu může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení předsedovi orgánu společenství, jehož byl členem, a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Odstupuje-li z funkce předseda orgánu společenství, doručí oznámení o odstoupení místopředsedovi orgánu, jehož byl členem. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění.

4.7.

Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.

Článek V: Shromáždění

5.1.

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.

5.2.

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. schválení účetní uzávěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření a správě domu;
- e. schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- f. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li způsob rozúčtování stanoven zákonem nebo podzákonnými právními předpisy;
- g. rozhodování:
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 3. o změně podlahové plochy bytu;
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. o změně podílu na společných částech;
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč;
- h. udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- i. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem, ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- j. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

5.3.

Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dvou z nich. V takovém případě výbor svolá shromáždění do 30 dnů. Pokud by tak výbor neučinil a shromáždění nesvolal, svolají shromáždění vlastníci, kteří podnět ke svolání dali.

Vlastník je oprávněn se na schůzi shromáždění nechat zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda je udělena na jednu konkrétní schůzi shromáždění nebo na více schůzí.

5.4.

Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejméně 15 dní před konáním jednání jejím vyvěšením na nástěnce ve veřejné části budovy. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5.5.

Jednání shromáždění řídí předseda výboru, nebo člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. Předseda nebo pověřený člen výboru je povinen před každým hlasováním ověřit, zda schůze shromáždění je usnášeníschopná a tuto skutečnost uvést v zápisu ze schůze shromáždění.

5.6.

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.

5.7.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se 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 také souhlas všech vlastníků jednotek.

5.8.

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. Spoluvlastníci jednotky zmocní plnou mocí společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

5.9.

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.

5.10.

Statutární orgán společenství zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat:

- ⑩ kdo shromáždění svolal a jak
- ⑩ datum a místo konání shromáždění
- ⑩ kdo shromáždění zahájil
- ⑩ kdo předsedal shromáždění
- ⑩ zvolené orgány shromáždění
- ⑩ přijatá usnesení
- ⑩ datum vyhotovení zápisu

Zápis podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady a plné moci členů společenství. Svolavatel zajistí zveřejnění zápisu včetně příloh pro potřeby vlastníků do 30 dnů od konání shromáždění, zejména jeho vyvěšením na nástěnce ve veřejné části budovy, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů. Každý z vlastníků má právo vyžádat si zápis z jednání shromáždění.

Článek VI: Náhradní shromáždění

6.1.

Připouští se konání náhradního shromáždění.

6.2.

Není-li shromáždění schopné se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo původní zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění na náhradní zasedání. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní zasedání shromáždění. Náhradní zasedání shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno.

6.2.

Na náhradním zasedání může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání.

6.3.

Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Článek VII: Rozhodování per rollam

7.1.

Připouští se rozhodování mimo shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat výjma rozhodování o záležitostech, o kterých musí být sepsána veřejná listina.

7.2.

Návrh na rozhodování mimo shromáždění může dát výbor, ale i kterýkoliv vlastník. 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 nesmí být kratší, než patnáct dní.

7.3.

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.

7.4.

Výbor 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.

7.5.

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 VIII: Výbor

8.1.

Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon (právní jednání) 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.

8.2.

Výbor je pětičlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí zasedání do zvolení předsedy.

8.3.

Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, nebo jiný člen výboru.

8.4.

Členem výboru může být fyzická i právnická osoba.

8.5.

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.

8.6.

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.

8.7.

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.

8.8.

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

8.9.

Výbor zejména:

- a. jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění nevyhradilo;
- b. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje zasedání shromáždění;
- c. 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.;
- d. předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky;
- e. 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;
- f. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- 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, písemná dokumentace je uschována v domovní kanceláři;
- 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 služeb, pokud objem finančního plnění je nižší než 100 000,- Kč bez DPH. 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.

Část čtvrtá: Členství ve společenství

Článek IX: Vznik členství, evidence členů společenství

9.1.

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.

9.2.

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 hlasů při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství vlastníků 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.

9.3.

Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, 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 X: Práva a povinnosti členů společenství

10.1.

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 domu 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.

10.2.

Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov. 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 domovním řádem, který je přílohou těchto stanov;
- e. neprodleně upozorňovat výbor 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 možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti, směřující k předcházení škod;
- f. zdržet se jednání, jímž 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, kdož s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností;
- h. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření odběru 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 situaci, činí výzvu výbor nebo správce písemně 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, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počtem 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, což 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;
- l. pro případ mimořádné události učinit opatření (zajistit kontakt, náhradní adresu, telefon), která by umožnila v případě nutnosti (havárie apod.) vstup do jednotky k odstranění následků závady.

10.3.

- a. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných

- částech, nebo kterými zasahuje do společných částí domu, může vlastník provádět jen se souhlasem všech členů společenství.
- b. Stavební úpravy bytu, zasahující do hlavních konstrukcí domu (stěny, instalační rozvody) může vlastník provádět jen se souhlasem výboru na základě předchozí žádosti (oznámení) a v souladu s příslušnými předpisy (stavební, protipožární, hygienické atp.).
 - c. Činnosti související s úpravami bytu nesmí být prováděny ve společných prostorách domu (chodby apod.).
 - d. Při provádění úprav v jednotce musí vlastník dbát na udržování pořádku ve společných prostorách domu. Možné rušení ostatních obyvatel musí být omezeno na nejmenší možnou míru.

10.4.

Členové společenství jsou povinni zajistit provoz, údržbu a opravy elektrických a plynových zařízení v jejich jednotkách tak, aby se nestaly příčinou ohrožení života a zdraví osob či poškození majetku.

Část pátá: Hospodaření společenství

Článek XI: Zásady hospodaření společenství a pravidla pro tvorbu rozpočtu

11.1.

Společenství hospodaří 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.

11.2.

Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).

11.3.

Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

11.4.

Případný zisk z hospodaření společenství se rozdělí mezi členy společenství po schválení výroční zprávy o hospodaření. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

11.5.

Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

11.6.

Výbor sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok. Při se stavování rozpočtu výbor vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromážděním schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromážděním schválené výše příspěvků na správu domu.

11.7.

Návrh rozpočtu Společenství na následující rok je výbor povinen předložit shromáždění na vědomí. Návrh rozpočtu musí být přebytkový nebo vyrovnaný. Má-li být rozpočet ztrátovým, musí s návrhem rozpočtu souhlasit shromáždění.

Článek XII: Pravidla užívání společných částí

12.1.

Pravidla užívání společných částí domu jsou popsána v Domovním řádu, který je přílohou těchto stanov.

Článek XIII: Pravidla pro příspěvky na správu domu

13.1.

Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním domu platí členové společenství měsíčně ve stanovených částkách a termínech, a to na účet společenství. 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.

13.2.

Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok.

13.3.

Nevyčerpaný zůstatek na fondu oprav a údržby se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

13.4.

Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření shromáždění a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Článek XIV: Závěrečná ustanovení

14.1.

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

14.2.

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

14.3.

Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení shromážděním společenství.