

STANOVY

Společenství vlastníků domu Seniorů 1616

Čl. I

Obecná ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku za účelem zajišťování správy domu č. p. 1616 na adrese Seniorů 1616, 463 11 Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou postaveného na pozemku p. č. 2209/75 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, a pro správu tohoto pozemku a dalších společných částí nemovité věci (vše společně dále též jen „dům“).
- 2) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek či pozemky související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“). Pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, platí to, co je v nich stanoveno o bytu, rovněž i pro nebytový prostor.
- 3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou a určí-li tohoto zástupce na základě návrhu některého ze spoluvlastníků soud, jsou spoluvlastníci povinni bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- 4) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
- 5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.
- 6) Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 8) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků domu Seniorů 1616**
- 2) Sídlo společenství je: Seniorů 1616/5, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec

Čl. III

Pravidla pro správu domu

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
- 3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí,
 - c) údržby pozemků,

- d) protipožárního zabezpečení domu,
 - e) revizí, oprav a servisu společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, hromosvodů, vzduchotechniky, prostředků požární ochrany, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení domu,
 - f) provozu, revizí a oprav domovní kotelny či domovní předávací stanice,
 - g) administrativních činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních a technických předpisů.
- 4) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:
- a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“),
 - b) vedení evidence plateb členů společenství,
 - 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 seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“) jako jsou např. dodávky tepla, vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, pojištění společných částí domu atd.
- 6) 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 na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) O kompletním rozsahu zajišťovaných služeb rozhoduje shromáždění.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě s jinou osobou, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále též jen „správce“).
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce a, pokud to spadá do okruhu činností správce dle bodu a), předložit takto i zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a 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 předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

Čl. V

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) 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 době od 8:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 2) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlící, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu včetně výtahové kabiny a prostoru na střeše, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech, zdržet se větrání bytu nebo nebytového prostoru do společných vnitřních prostor domu.
- 5) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 7) Ostatní pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, na základě kterého se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek.

Čl. VI

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství vlastníků (dále též jen „předseda“).

Čl. VII

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) rozhodování o změně stanov,
 - b) volba a odvolání předsedy a rozhodování o výši jeho odměny,
 - c) schválení účetní závěrky, výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu,
 - d) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků členů společenství do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy) a dále rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schvalování druhů služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; Pokud však je oprava prováděna v důsledku havárie nebo její nutnost vyplývá z revizní zprávy, je o ní bez ohledu na výši nákladů oprávněn rozhodnout statutární orgán,
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- k nabytí movité věci, jejíž pořizovací cena převyšuje částku 10.000 Kč a ke zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž pořizovací nebo zůstatková cena převyšuje částku 10.000 Kč,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 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 (dále též jen „správce“), a rozhodnutí o její změně,
 - j) rozhodování o dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - 4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 - 5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva.
 - 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství tak, aby jim mohla být doručena nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí předsedovi svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůzi shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku členovi zaslat ve shora uvedené lhůtě elektronicky, např. e-mailem, a to na adresu, kterou společenství sdělil jako adresu pro elektronickou komunikaci. Zaslání písemné pozvánky na adresu člena může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za současného potvrzení člena o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění.
 - 7) 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 bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 - 8) Jednání shromáždění řídí předseda. V případě, že shromáždění nesvolal předseda, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
 - 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasuje se veřejně, zvednutím ruky. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této věty považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno dle odst. 4). Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy.
 - 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají hlasy společné.
 - 11) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
 - 12) K tomu, aby se změnil poměr výše příspěvků na správu domu nebo způsob rozpočítání služeb jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba změny prohlášení vlastníka.
 - 13) Člen společenství může k účasti na jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (Čl. I odst. 3), nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství, kterého zastupuje a pro zastupování musí rovněž udělit plnou moc.
 - 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
 - 15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

- 16) 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.
- 17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.
- 18) Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:
 - a) vlastníci, předseda, příp. další oprávněné osoby se v hodinu konání shromáždění připojí konkrétním způsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáždění na tzv. videokonferenční hovor tak, aby každý zřetelně viděl a slyšel ostatní přítomné na zasedání,
 - b) zmocněnec vlastníka – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
 - c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka - právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku vlastníka - právnické osoby, popř. plnou moc,
 - d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zřetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování,
 - e) videokonferenční hovor může být nahráván a uložen na nosiči dat v sídle společenství nebo u správce.
 - f) v případě technického výpadku připojení po dobu delší než 15 minut bude zasedání shromáždění ukončeno a svoláno nové zasedání,

přičemž další podrobnosti může stanovit svolavatel shromáždění v pozvánce. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

Čl. VIII

Náhradní shromáždění

Není-li shromáždění svolané dle čl. VII usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, platí to i pro náhradní shromáždění.

Čl. IX

Rozhodování mimo shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 4) Předseda oznámí vlastníkům jednotek písemně 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 při tomto rozhodování přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. X

Předseda

- 1) Předseda je statutárním 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.

- 2) Do své funkce může být předseda volen i opětovně.
- 3) Předsedou může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, anebo právnická osoba. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v rámci tohoto orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci. Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 4) Závazek k výkonu funkce předsedy je závazkem osobní povahy a předseda se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.
- 5) Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být předsedou.
- 6) Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 7) Předseda společenství vlastníků jednotek zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis.
- 8) Předseda zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,
 - e) 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,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g) zajišťuje řádné vedení administrativy společenství,
 - h) zajišťuje, aby byla jednotlivým členům společenství sdělena výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - l) plní povinnosti související se zápisy do rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 9) O svých rozhodnutích v rámci výkonu funkce pořizuje předseda písemný zápis. Zápisy včetně písemných podkladů k rozhodnutí musí být archivovány.
- 10) Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí pouze na základě předchozího souhlasu shromáždění. O nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí je předseda oprávněn rozhodnout samostatně s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění.
- 11) Předseda je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravách, údržbě nebo stavebních úpravách společných částí, které nespadají do působnosti shromáždění.

Čl. XI

Vznik členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

- 3) Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. 3) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými předsedovi nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje předseda společenství.
- 3) Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k těmto krokům může zmocnit jinou osobu na základě plné moci, plná moc nemusí být úředně ověřená,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůzí shromáždění, 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; V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit předsedovi s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Předseda bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlídnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Předseda je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společenství ve více než pěti dnech. Předseda může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby předsedou nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlíží, mimo určené místo pro nahlížení. K pořizování opisů, výpisů či kopií není žadatel oprávněn používat technické či jiné prostředky společenství či správce, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Předseda je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.
- 4) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu i pozemku, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
 - f) 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 nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - g) 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,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit společenství, aby po předchozí výzvě ověřilo, a to popřípadě i přístupem do bytu, zda stavební úpravy dle bodu f) neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu; dále umožnit vstup do bytu, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - j) oznámit do dvou týdnů správci domu změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapísání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,

- k) oznámit do dvou týdnů správci domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost. Přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, oznámí v této lhůtě jméno a bydliště této osoby,
 - l) udržovat na svůj náklad svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 4) písmene h) a i) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. XIV

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Co se rozumí činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností a službami spojenými s užíváním jednotek, stanoví právní předpisy.
- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku na jednotlivá období a způsob jejich rozúčtování na jednotky stanovuje shromáždění; Předseda pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i správce. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Splatnost příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby určí shromáždění a neučiní-li tak, lze ji určit na základě dohody společenství s jednotlivými vlastníky. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví předseda, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i správce. Výši záloh na služby může společenství pro jednotlivé vlastníky jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti v bytě, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. a dále i po provedení ročního vyúčtování, a to přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku.
- 3) Není-li rozhodnutím shromáždění stanoveno jinak, stanoví se výše příspěvku na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek podle výše jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky provádět a hradit údržbu a drobné opravy této části. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství a na náhradu nákladů spojených s výkonem jejich funkce, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správních činností se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak nebo není-li způsob rozúčtování určen ujednáním s vlastníky jednotek v souladu s platnými právními předpisy, rozúčtují se náklady na služby mezi vlastníky jednotek takto:
 - a) provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - b) úklid společných prostor v domě, náklady na domovníka, náklady na údržbu a ošetřování pozemků rovnoměrně na jednotky,
 - c) vodné a stočné způsobem: náklad za zúčtovací jednotku děleno součtem náměrů všech podružných vodoměrů včetně náhradních dopočtů,

- d) dodávka tepelné energie na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody podle příslušného právního předpisu,
 - e) ostatní zde neuvedené náklady na služby způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je 12 kalendářních měsíců. Společenství je povinno vyúčtování doručit vlastníkově jednotky v době stanovené příslušným právním předpisem. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je splatný do jednoho kalendářního měsíce od doručení vyúčtování vlastníkově jednotky, přeplatek je splatný do 2 kalendářních měsíců od doručení vyúčtování vlastníkově jednotky, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda 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, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 7) Na každý kalendářní rok připraví předseda návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu předseda vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na budoucí opravy nebo stavební úpravy společných částí domu. Výsledky plnění rozpočtu za příslušný rok jsou součástí zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Případné neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

Čl. XV

Zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5.
- 3) Při zrušení se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVI

Použití právních předpisů

- 1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzích.
- 2) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.