

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "**společenství**") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami
4. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, (dále též jen "**jednotka**").

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství je Společenství vlastníků jednotek Sezemínská 2028.
2. Sídlo společenství je Sezemínská 2028/1, Praha 5, 155 00.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. 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 (dále též jen „**Správa domu a pozemku**“).
2. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání,

jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) 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, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
6. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
7. Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále též jen "**shromáždění**"), může společenství zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále též jen „**správce**“).
2. Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků 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 výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále též jen "**výbor**"),
 - c) kontrolní komise.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písmene b) a c) jsou volené orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Je-li členem voleného orgánu společenství jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
4. Člen voleného orgánu vykonává funkce osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
6. Funkční období členů volených orgánů počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
9. Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VI

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné 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 závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - 1. o členství společenství 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 stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - g) 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, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství jednotek nepřísluší.
 - 4. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je

oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

5. Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech jeho hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, jejíž vyvěšení na domovní vývěsce zajistí výbor.
7. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 30 (třicet) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
8. Je-li zasedání svoláno podle bodu 5, věta druhá, tohoto článku, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
9. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele a případně i dalších činovníků, vyžadují-li jejich volbu stanovy.
10. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek.
11. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
12. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem 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 tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
14. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
15. K přijetí usnesení o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek nebo ke změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
16. 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. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se

konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven.

17. Zápis ze zasedání je rozesílán vlastníkům jednotek prostřednictvím elektronické pošty na adresu, kterou za tímto účelem sdělí výboru. Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání v sídle společenství. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle společenství.
18. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
19. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

Čl. VII.

Rozhodování mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.
3. 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.
4. 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.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě (na vývěsce) 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 ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují pro přijetí rozhodnutí 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.

Čl. VIII.

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství.
2. V působnosti statutárního orgánu společenství jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000,-- Kč (padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000,-- Kč (padesát tisíc korun českých).
3. V působnosti statutárního orgánu společenství jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50 000,-- Kč (padesát tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
4. V působnosti statutárního orgánu společenství je aktualizace seznamu členů, provádění zápisů a výmazů týkajících se vlastníků jednotek, na základě jejich oznámení.
5. Výbor tvoří kolektivní statutární orgán společenství. Výbor má 3 členy.
6. Společenství zastupují dva členové výboru společně.
7. Funkční období jednotlivých členů výboru je 5 (pět) let.
8. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členové výboru volí a odvolávají ze svých řad předsedu. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
9. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.
10. Výbor je schopen usnášet se za účasti většiny členů výboru. Usnesení přijímá většinou hlasů členů přítomných v době usnášení, každý člen má jeden hlas.

Neurčí-li tyto stanovy jinak, použijí se pro svolání, zasedání a rozhodování výboru přiměřeně ustanovení o shromáždění.
11. Členství ve výboru končí:
 - a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

Čl. IX

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně

statutární orgán. V rozsahu působnosti kontrolní komise může její pověřený člen nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů dalších orgánů společenství vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

2. Kontrolní komise má 3 členy. Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) projednává stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
 - b) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
 - c) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu určené k projednání shromáždění,
 - d) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - e) může podat statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - f) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
5. Funkční období jednotlivých členů kontrolní komise je 5 (pět) let.
6. Neurčí-li tyto stanovy jinak, použijí se pro svolání, jednání a usnášení kontrolní komise přiměřeně ustanovení o shromáždění.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství a informují o tom písemně statutární orgán společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
3. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství,

zapiše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a bydliště též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Seznam členů společenství bude zpřístupněn k nahlédnutí v sídle společenství. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. Jiná práva uplatňují vlastníci jednotek účastí a hlasováním na shromáždění, účastí v orgánech společenství nebo písemně u statutárního orgánu společenství, popř. u kontrolního orgánu společenství, byl-li zřízen.
2. Člen společenství má zejména právo
 - 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, včetně práva žádat o svolání shromáždění nebo jej v případech stanovených zákonem nebo těmito stanovami svolat, podat návrh k soudu podle § 1209 občanského zákoníku,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejích činnostech,
 - e) obdržet včas vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení přeplatků, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období,
 - f) seznámit se, jak hospodaří společenství a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - g) na sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - i) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části,
 - j) při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 3, písmene h) tohoto článku právo na náhradu škody společenstvím. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;

- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- c) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazen ve výlučném užívání;
- d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
- g) upravuje-li stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím;
- h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků; To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- i) zdržet se jednání, jímž by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nebo jímž by ohrozil, měnil nebo poškodil společné části;
- j) oznámit společenství nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, a to nejpozději do 7 dní ode dne, kdy taková skutečnost nastala; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- l) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIII

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.

Čl. XIV

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání

jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
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 držených 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 umístování 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, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Člen společenství nesmí obtěžovat ostatní členy společenství kouřením v domě a jeho okolí. Člen společenství se musí zdržet znečišťování okolí domu nedopalky.
8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány 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 umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
10. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody a jiných, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo oznámeno alespoň 7 (sedm) dní předem ostatním členům společenství. Lhůta v předchozí větě neplatí v případě havárie. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

11. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
12. 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 od pondělí do soboty v době od 8:00 hodin do 18:00 hodin. V době od 20:00 hodin do 8:00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
13. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
14. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.
15. Za opakované porušení pravidel v páté části může shromáždění udělit členu společenství pokutu do výše 10 000,-- Kč (deset tisíc korun českých).

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

4. Společenství uplatňuje a vymáhá plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
6. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XVI

Tvorba rozpočtu na kalendářní rok

1. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
2. Rozpočet na kalendářní rok sestavuje výbor. Při sestavování se vychází z výsledků hospodaření společenství v uplynulém rozpočtovém období. K návrhu rozpočtu se vyjadřuje kontrolní komise, byla-li zřízena. Návrh předloží statutární orgán ke schválení shromáždění nejpozději 2 (dva) měsíce před začátkem rozpočtového roku.

Čl. XVII

Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby

1. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. 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 spravovat tuto část na vlastní náklad.
2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
3. Výši záloh na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), druhy služeb, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky se určí na základě rozhodnutí shromáždění. K rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek.
4. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v termínech stanovených statutárním orgánem na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

6. 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.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVIII

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Při zrušení společenství 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.

ČÁST OSMÁ

PLATNOST STANOV

Tyto stanovy nabývají platnosti dnem schválení shromážděním vlastníků jednotek.