

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek

Zálesí 1126 a 1127

se sídlem Zálesí 1126/88, Praha 4, 142 00

schválené shromážděním vlastníků jednotek dne.....

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 zákona 273/1994 Sb., nálezů ústavního soudu č.280/1996 Sb., zákona č.97/1999 Sb., a zákona č.103/2000 Sb., (dále jen zákon).
2. Jméno společenství je „Společenství vlastníků jednotek Zálesí 1126 a 1127“. Společenství má sídlo v Praze 4, Zálesí 1126, 142 00.
3. Společenství je právnickou osobou zapsanou do soudního rejstříku SVJ.

Čl.II Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu Zálesí čp. 1126 a 1127, Praha 4, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a předepsaných revizí a oprav,
 - d) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, zejména rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény (případně ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu), domovního telefonu a souvisejících rozvodů a hromosvodů,
 - 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) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - h) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
 - l) vedení účetnictví domu podle zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Společenství zajišťuje pojištění domu (v rozsahu předepsaném zákonem) s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného.

4. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství:
 - a) plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (dodávka elektrické energie a plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b) dodávky elektrické energie i vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele z centrálního zdroje umístěného mimo dům,
 - e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
5. Předmětem činnosti společenství může být dále (v případech, kdy společenství zajišťuje služby):
 - a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na krytí nákladů spojených se správou domu, a to pouze se souhlasem vlastníka jednotky.
7. Společenství může, se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, zajišťováním všech, nebo jen některých činností podle bodů 2 až 6 tohoto článku, pověřit jinou osobu (správce).

Čl.III

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) Shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“).
 - b) Výbor společenství (dále jen „výbor“).
 - c) Kontrolní orgán (nemusí být volen).
2. Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě.
3. 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, pokud nejde o jejich první volbu.
4. Funkční období členů výboru činí maximálně 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Při volbě výboru shromáždění určí i délku funkčního období voleného výboru. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
5. Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu, bude-li voleno více orgánů.
7. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
8. Člen výboru může být zvolen opětovně.
9. Člen výboru může být během svého funkčního období shromážděním odvolán, zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluvitelně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
10. Člen výboru může během svého funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nezveze odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne

- doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupjícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
11. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, může provést shromáždění novou volbu. V každém případě musí být dodržena zákonná podmínka, že výbor musí mít nejméně 3 členy.

Čl.IV Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:
 - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka podle §4 zákona,
 - b) o schválení nebo změně stanov,
 - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám s písemným souhlasem vlastníků dotčených jednotek,
 - d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) o tom, zda činnosti uvedené v čl.II, v bodech 2 až 5 bude vykonávat výbor, nebo budou zcela nebo zčásti svěřeny správci,
 - f) o zřízení kontrolní komise,
 - g) o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - h) o výši odměny členů výboru,
 - i) o schvalování rozsáhlejších oprav společných částí domu (nejedná se o opravy vyvolané havarijní situací) s předpokládanými náklady nad částku, kterou shromáždění obecně určí.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Za písemné vyrozumění se pokládá i vyvěšení písemného oznámení o svolání shromáždění v domě v místě k tomu určeném (vývěsné skříně obou sekcí). Pozvánka musí vždy obsahovat datum a hodinu, místo konání a program jednání schůze shromáždění. Vlastník jednotky má právo ještě před konáním shromáždění nahlédnout do podkladů k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo se informovat o tom, kde se může s těmito podklady seznámit.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotek mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.
9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2a) tohoto článku, o schválení nebo změně stanov podle bodu 2b) tohoto článku a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám (se souhlasem vlastníků

- příslušných jednotek) podle bodu 2c) tohoto článku, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
 11. Ke zvolení výboru je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.
 12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat
 - a) Datum, místo konání shromáždění a prezenci,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
 13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
 14. Zápis z jednání shromáždění se zveřejňuje formou vývěsky ve vývěsních skříních obou sekcí.

Čl.V Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
2. Výbor musí být alespoň tříčlenný, jeho volba probíhá dle pravidel stanov v čl.IV, odst.8 a 11.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat další dva členové.
6. Výbor zejména:
 - a) Jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, a v případě, že některé nebo všechny činnosti podle čl.II, bodů 2 až 5 byly svěřeny správci, zajišťuje styk se správcem.
 - b) Svolává shromáždění a připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání.
 - c) V případě, že činnosti podle čl.II, bodů 2 až 5 nebyly smlouvou o správě svěřeny správci:
 - 1) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - 2) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - 3) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
 - 4) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
 - 5) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
 - d) Odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
 - e) Sleduje případná neplnění povinností vlastníků, porušování práv vlastníků či poškozování majetku ve spoluvlastnictví členů společenství a vyvozuje z toho závěry, za použití

- veškerých zákonných prostředků. Současně sleduje případná rozhodnutí soudu ve věci porušování zákona, zejm. § 13, odst.2 (týkajících se společných částí domu) a § 15, odst.3 zákona a sleduje plnění usnesení soudu. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, je iniciátorem soudních řízení vedoucích k nařízenému prodeji jednotky v souladu s ustanovením § 14 zákona. Toto ustanovení platí pouze pro ty případy, kdy jsou porušována práva vlastníků v domě jako celku, nikoliv na spory a neshody mezi jednotlivými vlastníky.
7. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum, místo konání a prezenci
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 8. Výbor není oprávněn:
 - a) Vystavovat záruky v jakékoliv formě za závazky třetích osob.
 - b) Pořizovat nové investice mimo rozpočet a plán investic schválený shromážděním, jejichž limitní hodnotu si společenství na svém shromáždění určí.
 - c) Investovat finanční prostředky společenství do nákupu cenných papírů či jiných forem spekulativních investic.
 - d) Vstupovat do závazkových vztahů s třetími osobami v záležitostech, které nejsou předmětem činnosti společenství.
 - e) Zadávat zakázky nad rámec pravomocí k těmto činnostem. Pravidla zadávání včetně limitních částek zakázek a všech omezení si společenství projedná a určí obecně na svém shromáždění.
 9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
 10. Výbor je povinen do 60 dnů po svém zvolení podat návrh zápisu příslušnému soudu do rejstříku SVJ.

Čl.VI

Kontrolní orgán (kontrolní komise)

1. Kontrolní komise má minimálně 3 členy.
2. Na svém prvním zasedání komise je zvolen předseda (popř.místopředseda). První zasedání komise svolává jeho nejstarší člen, který zasedání řídí až do zvolení předsedy.
3. Pro volbu komise platí stejné zásady jako pro volbu výboru. Členové kontrolní komise nesmí být příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci mezi sebou, ani se členy výboru.
4. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat činnost společenství v rámci vymezeného předmětu činnosti, kontroluje dodržování stanov, plnění usnesení shromáždění vlastníků a projednává stížnosti vlastníků.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje písemně výbor a vyžaduje zjednání nápravy.
6. Kontrolní komise je oprávněna požadovat od orgánů společenství předložení dokladů a poskytnutí informací potřebných ke své kontrolní činnosti, popř. poskytnutí informací, kde potřebné informace možno čerpat.
7. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů společenství.
8. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně však dvakrát ročně. Zasedání svolává předseda nebo pověřený člen komise.
9. Za svou činnost odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává pravidelné zprávy o své činnosti, minimálně však 1x ročně.

Čl.VII

Vznik společenství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, kterou vede výbor /čl.V., bod 6d/.

Čl.VIII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a) Dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství.
 - b) Řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.
 - c) Neprodleně upozorňovat výbor a závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod.
 - d) Hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak.
 - e) Hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
 - f) Umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným výborem kontrolou, nebo prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.
 - g) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
 - h) Nepoškozovat a nezasahovat do zařízení pro měření hodnot instalovaných v jednotce, stejně tak jako do instalací, které procházejí jednotkou a jsou určeny i pro ostatní jednotky. Současně je povinností vlastníka upozornit na špatný stav rozvodů procházejících jednotkou a nebo na špatnou funkci či stav zařízení pro měření hodnot.
 - i) V případě havárie, hrozby poškození majetku jiných vlastníků či majetku na společných částech domu, hrozby poškození zdraví nebo ohrožení života či v případě hrubého omezování a zasahování do práv ostatních členů společenství umožnit vstup do jednotky i bez předchozího vyzvání.
 - j) V zájmu předcházení problémům a poškozením, se při déletrvající neúčasti (nepřítomnosti) vlastníka jednotky vyžaduje, aby vlastník jednotky nahlásil výboru místo pobytu a způsob kontaktu nebo adresu a telefonické spojení na osobu zplnomocněnou ke zpřístupnění jednotky.

- k) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností. Pokud škoda vznikla na jiné jednotce, je na rozhodnutí vlastníka poškozené jednotky určit si způsob a postup při odstraňování škod. Poškozený může odmítnout zajištění opravy jednotky poškoditelem a může požadovat pouze finanční vyrovnání prokazatelně a oprávněně vynaložených nákladů souvisejících s odstraňováním škod a následků.
- l) Zdržet se jednání, jimiž by zasahoval po právu ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv vyplývajících zejména z ustanovení domovního řádu, stanov, usnesení a rozhodnutí orgánů společenství, ale i ostatních zákonů a právních norem ČR.
- m) Vlastník jednotky musí průběžně udržovat svou jednotku s příslušenstvím včetně lodžie (mimo nosné konstrukce domu) v takovém stavu, aby nepoškozoval majetek ostatních vlastníků ani majetek na společných částech domu a musí těmto poškozením předcházet. V případě zjištění závady tohoto charakteru nebo v případě upozornění jinou osobou v domě na stav odpovídající tomuto charakteru, je povinen vlastník učinit bezodkladně takové kroky, které zamezí škodám, ohrožení zdraví či života nebo omezování či zasahování do práv ostatních vlastníků.
- n) V případě havárie či avizovaného stavu v jednotce, který předpokládá škody na majetku nebo ohrožení zdraví či života, je vlastník povinen výbor bezodkladně seznámit a informovat o zdroji škod či ohrožení, o již podniknutých a připravovaných krocích k odvrácení škod a ohrožení a současně umožnit výboru, nebo osobě či osobám pověřeným výborem vstup do jednotky (dle situace i opakovaně) a kontrolu stavu a plnění kroků vlastníkem.
- o) Oznamovat bez zbytečného odkladu výboru i správci nabytí vlastnictví jednotky.
- p) Oznamovat výboru, resp. správci změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce či podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, (za tuto úpravu se nepovažuje zasklení lodžie, k posuzování a vydání souhlasu této úpravy je kompetentní zvolený výbor nebo pověřený vlastník, nesplňuje tím však kompetence příslušného stavebního úřadu), může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
4. K zajištění pravomocně prisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedených v tomto čl. v bodu 2j (způsobení škod) v souladu s §13 zákona, stejně tak jako k zajištění pravomocně prisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v tomto čl. v bodu 2d (prostředky na správu a provoz) v souladu s §15 zákona, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce a na věcech movitých povinného vlastníka.
5. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a neplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může společenství nebo některý z vlastníků podat soudu návrh na rozhodnutí o prodeji jeho jednotky v souladu s §14 zákona.

Čl.IX

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
- a) úmrtím člena společenství,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky, nebo dojde k zániku jednotky.

Čl.X

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII bodu 2d) a 2e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, nebo vyplývajících ze smlouvy se správcem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. VIII bodu 2d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII bodu 2e) je výbor povinen jednou ročně rozúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Čl.XI

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje prostřednictvím výboru svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství prostřednictvím výboru vede účetnictví podle zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
3. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodů 1 a 2 tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní uzávěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnického podílu členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
6. Právní vztahy k jednotkám se řídí zejména bytovým zákonem 72/94 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ustanoveními občanského zákoníku a ustanoveními dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Čl.XII

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5, odst.6 a 7 zákona.