

51007

Příloha č. 1 k zápisu z řádné schůze SVJ Jana Zajíce 939/8

-----STANOVY-----

-----společenství vlastníků jednotek s názvem-----

-----Společenství vlastníků jednotek Jana Zajíce 939/8-----

-----ČÁST PRVNÍ-----

-----VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ-----

-----Čl. I-----

-----Základní ustanovení-----

(1) Společenství vlastníků (dále jen "Společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).-----

(2) Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou bytového domu č.p. 939 stojícího na pozemku 624/1 a souvisejících spoluvlastnických podílů na pozemku parc. č. 624/1, vše v obci Praha, část obce, katastrální území Bubeneč (dále jen „dům“ a „pozemky“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemků se dále také nazývají „společné části“.-----

(3) Členy Společenství jsou vlastníci bytů v bytovém domě č.p. 939 (dále jen "jednotka"), společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen "člen Společenství").-----

(4) Společenství vzniklo způsobem podle zák. 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, ke dni 28. 2. 2011. Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka.-----

-----Čl. II-----

-----Název a sídlo společenství-----

(1) Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Jana Zajíce 939/8**-----

(2) Sídlo společenství je: **Jana Zajíce 939/8, Praha 7, PSČ 170 00**-----

-----ČÁST DRUHÁ-----

-----PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ-----

-----Čl. III-----

-----Správa domu a další činnosti-----

(1) Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemků způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů Společenství.-----

(2) Správa domu a pozemků zahrnuje ve smyslu § 1189 občanského zákoníku vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí a péče o ně, pro zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemcích.-----

(3) Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností se řídí právními předpisy, zejména ustanoveními § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění (dále jen „nařízení“).-----

(4) Správou domu a pozemků se rozumí zejména:-----

- a) řádný provoz domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě; -----
- b) řádná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu včetně havarijní služby; -----
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jejich revizí a oprav včetně pravidelných prohlídek a čištění komínů; -----
- d) revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně elektrické energie, tepla, teplé vody, pitné vody, a odvodů odpadních vod, rozvodů ústředního vytápění a provozu radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických a telekomunikačních zařízení ve společných částech domu; ---
- e) údržba pozemků ve společném vlastnictví a údržba přístupových cest na pozemcích, -----
- f) 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;-----
- g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, uchovávání dokumentace staveb odpovídající jejich skutečnému provedení podle příslušných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemků z jiných právních předpisů; -----
- h) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání; -----
- i) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky; -----
- j) vedení seznamu členů Společenství, případně nájemníků a počtu bydlících osob; -----
- k) včetně vedení evidence plateb členů Společenství;-----
- l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemků;-----
- m) pojištění domu, příp. majetku společenství (zejména proti živelným pohromám a škodám způsobeným třetími osobami), s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného; -----
- n) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemků. -----

(5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje Společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:-----

- a) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených Společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která

zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (dodávka elektrické energie do jednotlivých jednotek, licence pro televizní a rozhlasové přijímače apod.), včetně vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a společných částí domu jsou například dodávky elektrické energie a vody, dodávky tepla a teplé užitkové vody a odvádění odpadních vod;-----

b) provozování vybraných technických zařízení v domě;-----

c) vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy. -----

(6) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství. -----

(7) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.-----

----- Čl. IV -----

----- Změny společných částí domu -----

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.-----

----- ČÁST TŘETÍ -----

----- ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. V -----

----- Společná ustanovení -----

(1) Orgány Společenství jsou: -----

a) shromáždění, -----

b) výbor Společenství (dále jen „výbor“). -----

(2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem Společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu nemůže být právnická osoba. Člen voleného orgánu nemůže být v přímém příbuzenském vztahu k jinému členu voleného orgánu. -----

(3) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem. Závazek k výkonu volené funkce ve voleném orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. -----

(4) Funkční období členů voleného orgánu Společenství je 4 (čtyři) roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. -----

(5) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.-----

(6) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----

(7) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

(8) Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

(9) Další podrobnosti o orgánech Společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích. -----

----- Čl. VI -----

-----Shromáždění-----

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří členové Společenství. -----

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru. -----

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o -----

- c) změně stanov, -----
- d) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám, -----
- e) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- f) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a o správě domu a pozemků, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh, -----
- g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
- h) rozhodování: -----
 - 1. o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
 - 3. o změně podlahové plochy jednotky, -----
 - 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 údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 3 těchto stanov, -----
- i) 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, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 3 těchto stanov, -----
 - 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, -----
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Shromáždění musí být výborem svoláno i v případě, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů Společenství, který má více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li tak výbor, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami; nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu jednání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky čas se s ním seznámit. -----

(5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů Společenství nejpozději 15 (patnáct) dní přede dnem konání zasedání shromáždění, neoznámí-li člen Společenství výboru, že požaduje zasílání písemných pozvánek poštou na adresu, kterou za tím účelem současně sdělí. V takovém případě je písemná pozvánka zasílána členovi Společenství poštou na jím určenou adresu. Odesláním pozvánky e-mailem anebo poštou se považuje pozvánka za doručenou. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady připojeny k pozvánce. -----

(6) Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru Společenství nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 věta čtvrtá stanov, řídí jednání shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem. -----

(7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech; je-li vlastníkem jednotky Společenství, k tomuto hlasu se nepřihlíží. Členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(8) Tři čtvrtiny hlasů všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:-----

1. změně stanov,-----
2. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
3. o opravách nebo stavebních úpravách financovaných ve formě úvěru.-----

(9) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. Souhlas všech vlastníků jednotek je vyžadován rovněž v případě změny účelu užívání budovy či změny budovy. -----

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství vlastníků, 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.-----

(11) 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. -----

(12) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předseda zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, 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. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u výboru. -----

(13) Ustanovení odstavce 12 tohoto článku se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru. -----

(14) Rozhodnutí mimo zasedání: -----

- a) 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; -----
- b) Je-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, ale není-li přijat návrh na usnesení ve smyslu bodů uvedených v odst. 8 tohoto článku, může být o tomtéž návrhu rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala; v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 8 tohoto článku, může být rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh výboru; -----
- c) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí patnáct dní ode dne zveřejnění návrhu; -----
- d) 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; -----
- e) Při hlasování per rollam je ke schválení usnesení zapotřebí nadpoloviční souhlas všech vlastníků; k přijetí rozhodnutí o věcech podle odstavce 8 tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu dvou třetin všech vlastníků jednotek; -----
- f) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

-----Čl. VII-----

----- Výbor -----

(1) Výbor je statutárním orgánem Společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. -----

(2) Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech, spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti Společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

(3) V působnosti výboru je také rozhodování o: -----

1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20 000,- Kč (dvacet tisíc korun českých), a dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 20 000,- Kč (dvacet tisíc korun českých), -----
2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, do limitu 20 000,- Kč (dvacet tisíc korun českých) v každém jednotlivém případě. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku a zdraví vlastníků jednotek. -----

O všech rozhodnutích podle bodů 1. a 2. tohoto odstavce je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění. -----

(4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. -----

- (5) Výbor je tříčlenný. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a odvolává je z funkce. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. --
- (6) Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí. -----
- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou. -----
- (8) Společenství vlastníků jednotek může být navenek zastupováno pouze dvěma členy Výboru (společně předsedou a místopředsedou). Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a místopředsedou. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. -----
- (9) Výbor může přijmout rozhodnutí i mimo zasedání písemným hlasováním nebo hlasováním prostřednictvím elektronické pošty (dále jen „hlasování per rollam“). Rozhodnutí mimo zasedání prostřednictvím hlasování per rollam může být přijato v případě, že s tímto hlasováním vysloví předem souhlas všichni členové výboru. Členové výboru musí být předem informováni o návrhu znění usnesení, které má být přijato formou hlasování per rollam. K přijetí usnesení výboru formou hlasování per rollam se pak vyžaduje souhlas většiny všech členů výboru, ledaže stanovy nebo zákon požadují pro přijetí usnesení kvalifikovanou většinu. Zápis o hlasování per rollam musí být připojen k zápisu o nejbližším zasedání výboru. Podrobná pravidla o hlasování per rollam může stanovit jednací řád výboru. -----
- (10) Výbor jedná za Společenství ve všech věcech Společenství jako právnické osoby. -----
- (11) Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech Společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. -----
- (12) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění. --
- (13) Prvními členy výboru byli: Ing. Pavel Zíka, Michael Friedrich a Ing. Alena Houštecká. -----

----- ČÁST ČTVRTÁ -----

----- ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. VIII -----

----- Členství ve společenství -----

- (1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové Společenství sdělují Společenství zákonem vyžadované informace. -----
- (2) Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem Společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči Společenství společného zástupce. -----

----- Čl. IX -----

----- **Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování** -----

(1) Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčí jinak. Tato práva člen Společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů Společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemků a pro užívání společných částí. ----

(2) Člen Společenství má právo zejména: -----

- a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- c) volit a být volen do orgánů Společenství; tím není dotčen čl. V odst. 2, -----
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- e) obdržet vyúčtování krátkodobých záloh a vrácení případných přeplatků, -----
- f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit Společenství náklady, které tím Společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán Společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak, -----
- g) požádat výbor, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou.-----

(3) Člen Společenství má povinnost zejména: -----

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,-----
- b) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, -----
- c) hradit náklady, které Společenství se správou domu a pozemků na základě žádosti člena Společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin aj.),-----
- d) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov, domovního řádu a rozhodnutími (pokyny) orgánů Společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců, -----
- e) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek, a nezasahovat tak do práv ostatních členů Společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem Společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad Společenství na tento účel vynaložený,-----
- g) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----
- h) umožnit po předchozím vyzvání Společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí, -----

- i) oznámit výboru datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílí domácnost, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to se týká i oznámení změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 1 měsíc v průběhu zúčtovacího období,-----
- j) oznámit Společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,-----
- k) předat Společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit zástupci statutárního orgánu Společenství nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. -----

----- ČÁST PÁTÁ -----

----- PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ -----

----- Čl. X -----

----- Pravidla pro správu a užívání společných částí -----

- (1) Některé činnosti správy může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se Společenstvím. Určení této třetí osoby, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti spadá do působnosti shromáždění.-----
- (2) Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové Společenství.-----
- (3) Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla: -----
 - a) O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje shromáždění;-----
 - b) Člen Společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní;-----
 - c) Člen Společenství není oprávněn rušit další členy Společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem;-----
 - d) Člen Společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně; -----
 - e) Člen Společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu výboru. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání;-----
 - f) Výbor je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě. Za tímto účelem je Výbor oprávněn vydat Domovní řád, pro jehož účinnost je nezbytné schválení shromážděním a to nadpoloviční většinou přítomných Členů Společenství. -----

-----**ČÁST ŠESTÁ**-----

-----**HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ,**-----

-----**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**-----

-----**Čl. XI**-----

-----**Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**-----

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na opravy a investice domu a pozemků, s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na drobnou údržbu domu a pozemků (těmito se rozumí drobná údržba a správa domu a pozemků, daň z nemovitostí, pojištění domu, úklid a spotřeba energií ve společných částech domu, odvoz odpadů, ostatní náklady vztahující se k domu a pozemkům, nejedná-li se o opravy a investice domu a pozemků, jako jsou např. náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti), 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků Společenství na bankovní účty Společenství. V takovém případě však může mít dispoziční oprávnění k bankovnímu účtu pouze Společenství. -----

(2) Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy. -----

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

(4) Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

(5) Členové Společenství jsou povinni přispívat na výdaje na opravy a investice domu a pozemků, na výdaje na drobnou údržbu domu a pozemků (těmito se rozumí drobná údržba a správa domu a pozemků, daň z nemovitostí, pojištění domu, úklid a spotřeba energií ve společných částech domu, odvoz odpadů, ostatní náklady vztahující se k domu a pozemkům, nejedná-li se o opravy a investice domu a pozemků, jako jsou např. náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti) jsou všichni členové Společenství povinni přispívat v souladu s Pravidly rozúčtování schválenými v souladu s těmito Stanovami – bod 11 tohoto článku. -----

(6) Člen Společenství je povinen přispívat měsíčně na účty k tomu účelu zvláště zřízené formou záloh na úhradu nákladů na opravy a investice domu a pozemků, na úhradu nákladů na drobnou údržbu domu a pozemků a na úhradu na služby spojené s užíváním jednotky. -----

(7) Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví shromáždění na základě rozpočtu, jenž je sestaven s ohledem na zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy a investice domu a pozemků v budoucnu plánovaných či nahodile vzniklých. -----

(8) O způsobu rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotky rozhoduje Společenství, a to v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy ČR. Zjištěný přeplatek vrátí Společenství vlastníku jednotky. Zjištěný nedoplatek vlastník jednotky na základě výzvy uhradí ve stanovené lhůtě. -----

(9) Záloha na opravy a investice a záloha na drobnou údržbu se členům Společenství nevyúčtovává, Společenství vlastníků je však povinno informovat členy Společenství o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření Společenství . -----

(10) Pro účely výpočtu služeb je minimální počet osob v jednotce – 1 (jedna) osoba, i když jednotka není dlouhodobě využívána.-----

(11) Výbor je oprávněn vydat Pravidla pro stanovení záloh a rozúčtování nákladů na služby a správu společných prostor (dále jen „Pravidla Rozúčtování“), kde mohou být specifikovány jednotlivé náklady a způsoby jejich rozúčtování. Pro svou účinnost Pravidla Rozúčtování vyžadují schválení shromážděním a to nadpoloviční většinou přítomných Členů Společenství.

-----Čl. XII-----

-----Závěrečná ustanovení -----

(1) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá Společenství písemnosti určené členům Společenství na jejich e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů Společenství nebo jako obvyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů Společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. -----

(2) Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy Společenství.-----