

STANOVY

společenství vlastníků jednotek
s názvem

Společenství vlastníků jednotek Kuršova 977/2, 635 00 Brno

ČÁST PRVNÍ - VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. Domem se pro účely těchto stanov rozumí stavba č. p. 977 stojící na pozemku parc. č. 6034/1 a souvisejících s pozemkem parc. č. 2483/13 (dále jen "pozemky"), to vše nacházející se na adrese Brno, Kuršova 977/2, PSČ: 635 00, k. ú. Bystrc.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Kuršova 977/2, 635 00 Brno**
- 2) Sídlo společenství: Brno, Kuršova 977/2, 635 00
- 3) IČ: 292 82 292

ČÁST DRUHÁ - PŘEDMĚT ČINNOSTI A PRAVIDLA SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy domu, pokud zákon či tyto stanovy nestanoví jinak.
- 2) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů
 - f) administrativních a operativně technických činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu (např. úklid spol. prostor apod.).
- 3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, zejména o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - e) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2) a 3) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemků"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například: dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh od jednotlivých členů společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV **Změny společných částí domu**

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby i stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu.

Čl. V **Zajišťování správy domu a dalších činností**

- 1) Správu domu a všechny další činnosti zajišťuje v souladu s prohlášením vlastníka budovy společenství.
- 2) V případě rozhodnutí nejvyššího orgánu společenství o ustanovení o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále také „správce“), může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 3) Smlouva se správcem obsahuje zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) specifikaci ceny za poskytované služby,

- 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 účetní závěrku, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a o správě domu, zprávu o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období, návrh rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, zprávu o činnosti správce, zprávu 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 všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 4) Osobu správce, včetně ujednání o ceně nebo o rozsahu jeho činnosti schvaluje shromáždění.
 - 5) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 2) až 4) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
 - 6) Schválení znění smlouvy se správcem, jakož i změna této smlouvy, náleží do působnosti výboru.

ČÁST TŘETÍ - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o jejich zřízení shromáždění.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být osoba fyzická i právnická. Členem voleného orgánu nemusí být člen 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) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé - dítě, rodič, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Závazek člena k výkonu činnosti ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu těchto činností. Výjimkou je zástupce právnické osoby, která byla zvolena jako člen orgánu.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení za člena a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením, odvoláním nebo dalšími způsoby, stanoví-li tak zákon.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období odvolán shromážděním.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit doporučeným dopisem zaslaným na adresu společenství. Jeho členství zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení, neschválí-li shromáždění na jeho žádost jiný okamžik zániku jeho členství. Zánikem členství ve výboru zaniká rovněž vždy funkce tohoto člena výboru.
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož členství skončilo před uplynutím funkčního období, dnem následujícím po dni skončení členství. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- 10) Orgány společenství hlasují veřejně.
- 11) Pokud počet členů výboru poklesne pod 2, shromáždění provede ve lhůtě do 30 dnů od data vzniku uvedené skutečnosti doplňující volbu člena (členů) výboru nebo novou volbu všech členů výboru.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování:
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě společné části anebo
 3. stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; nestanoví-li tyto stanovy něco jiného,
 - f) 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 tyto stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) V případech týkajících se bytového spoluvlastnictví, kde zákon stanoví působnost vlastníků jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej výbor, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 5) Shromáždění musí být výborem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů (nejméně však 2 členové). Shromáždění bude svoláno do 15 dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 45 dnů od doručení této žádosti.
- 6) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4) nebo 5), jsou členové společenství, jež požádali o svolání shromáždění svolat jej na náklady společenství sami.
- 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena.

Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do schránky, dopisem, osobním předáním i emailem.

- 8) Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění v místě Sídla společenství. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Doplnění programu jednání po vyvěšení pozvánky je možné pouze v případě, že se na shromáždění dostaví všichni členové společenství.
- 9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo osoba zvolená shromážděním (dále jen "předsedající").
- 10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek (členů), pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky stejné jednotky, vykonávají svá hlasovací práva společně prostřednictvím zástupce zvoleného z vlastních řad. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu - to platí i pro manžele. Je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 11) Každý člen společenství má právo se na zasedání shromáždění a při hlasování nechat zastupovat osobou způsobilou k právnímu jednání, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být udělena v písemné formě a předložena před začátkem zasedání shromáždění. Manželé jsou oprávněni se navzájem na shromáždění zastoupit, a to za podmínek uvedených v tomto odstavci.
- 12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- 13) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- 14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů.
- 15) V případě ostatní modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nebude měnit vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a nedojde k podstatné změně společných částí, postačuje souhlas většiny hlasů všech členů. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
- 16) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů členů přítomných na shromáždění společenství.
- 17) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- 18) Není-li svolané Shromáždění usnášeníschopné, může statutární orgán rozhodnout o svolání náhradního shromáždění, které bude způsobilé se usnášet za přítomnosti členů, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů

nebo v písemné formě do jednoho měsíce ode dne konání zasedání navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o stejném programu zasedání mimo zasedání. Průběh rozhodování shromáždění mimo zasedání je popsán v článku IX Stanov.

- 19) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 20) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- 21) Ustanovení o zápisu ze shromáždění se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda a místopředseda může ze své funkce odstoupit, a to písemným oznámením doručeným výboru, přičemž funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od dojití oznámení, neschválí-li výbor na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Odstoupením z funkce dle tohoto odstavce členství ve výboru automaticky nezaniká, ledaže je tak v oznámení člena výslovně uvedeno. V takovém případě se postupuje dle čl. VI. odst. 8 těchto stanov.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává předseda výboru pozvánkou, kterou zašle všem členům výboru emailem, telefonicky, vhozením pozvánky do schránky či dopisem. Pozvánka musí být členům výboru doručena nejméně 7 dnů před konáním schůze. Souhlasí-li s tím všichni členové výboru, lze lhůtu pro svolání schůze výboru zkrátit. V pozvánce se uvede nejméně datum, hodina, místo konání a program jednání výboru. Podklady pro jednání výboru budou vždy k dispozici u předsedy výboru. Doplnění programu jednání výboru po doručení pozvánky je možné pouze v případě, že se na schůzi výboru dostaví všichni členové výboru. Rozhodování výboru může být provedeno také písemným hlasováním s obdobným využitím čl. IX Stanov.
- 6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

- 7) 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.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své činnosti, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a stanovuje výši záloh na úhradu za služby v souladu s čl. VII. odst. 2 písm. d) ve spojení s čl. XIV. odst. 16 těchto stanov,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. IX

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění tzv. "Per rollam"

- 1) O náležitostech spadajících do kompetence shromáždění může být rozhodnuto mimo zasedání, a to písemnou formou. O této formě rozhodnutí shromáždění může rozhodnout statutární orgán, nebo o něj mohou požádat vlastníci, kteří mají dohromady více než čtvrtinu všech hlasů. Statutární orgán

doručí všem členům v písemné formě návrh usnesení, o kterém má být rozhodnuto. Návrh bude obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, datum a podpis navrhovatele. Lhůta pro vyjádření vlastníka činí nejméně 15 dnů od obdržení podkladů k projednání. Návrh bude vlastníkům jednotek odeslán poštou, nebo předán jiným vhodným způsobem např. osobním předáním.

- 2) 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.
- 3) Pokud člen nedoručí své vyjádření statutárnímu orgánu ve lhůtě pro vyjádření, znamená to, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro vyjádření všem vlastníkům, statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě vyvěšením v domě na domovní vývěsce společenství nejméně po dobu patnácti dnů výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí je přijato, pokud vyjádřila svůj souhlas většina hlasů všech vlastníků jednotek (členů), ledaže se jedná o rozhodnutí, pro které je ze zákona či stanov potřeba více hlasů.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

- 1) Je-li zřízena, kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o případných nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 4) Ustanovení odstavce 1) až 3) se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise (čl. VI odst. 1 písm. c). Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

ČÁST ČTVRTÁ - ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který toto 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) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky mají povinnost zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- 4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše 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 uvedeno (i) jméno, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu (popř. doručovací adresy, pokud se liší) též velikost hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov. Člen 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,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 2) Člen společenství uplatňuje svá práva způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami, a to dle povahy příslušného práva zpravidla účastí a hlasováním na shromáždění, vznášením podnětů, návrhů, žádostí a připomínek vůči orgánům společenství na shromáždění či mimo něj. Právo na nahlížení do písemných podkladů podle čl. XII odst. 1) písm. f) uplatňuje člen společenství vůči výboru, a to na

základě písemné žádosti s označením požadovaných dokumentů, s nimiž se chce člen společenství seznámit; výbor je povinen nahlédnutí do požadovaných dokumentů umožnit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti. Není-li ze zákona, těchto stanov či povahy práva zřejmé, jakým způsobem či za jakých podmínek má být právo člena společenství uplatněno, bude způsob uplatnění práva určen dohodou mezi oprávněným členem společenství a výborem; nedojde-li k takové dohodě, rozhodne o způsobu uplatnění práva na základě návrhu oprávněného člena shromáždění.

- 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) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek 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 domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nestane-li se tak, má společenství právo po předchozím upozornění člena tyto závady nebo poškození odstranit a požadovat od něho náhradu,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky (např. ve sklepích uzávěry stoupaček ústředního topení, rozvodů vody, plynu apod.),
 - h) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem, popř. osobou pověřenou. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto v souladu se zákonem, resp. těmito stanovami. Jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem, popř. pověřenou osobou. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán, popř. osoba pověřená, alespoň tři dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
 - l) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - m) v případě převodu jednotky požádat statutární orgán, popř. osobu pověřenou, o potvrzení o výši dluhu, toto potvrzení předat nabyvateli přede dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva

nabyvatele do katastru nemovitostí. Následně je vlastník povinen předat statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, listiny, z nichž vyplýne, že potvrzení o výši dluhu nabyvateli předal a kdy se tak stalo.

Čl. XIII

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 katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ - HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotky, hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří zejména 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. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vyřadit.
- 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 zákona 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. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze v rámci finančního limitu daného stanovami nebo právními předpisy, jinak na základě usnesení shromáždění.
- 4) 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. V případech prodlení s peněžitými úhradami ze strany členů společenství je příslušný orgán společenství oprávněn vyžadovat zaplacení úroků z prodlení popř. jiných sankcí dle právních předpisů od dlužníka.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 7) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) pravidelné příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a nevyčerpané příspěvky z předchozího období převedené na příští období,
 - b) zákonné úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) zákonné úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky zajišťovaná společenstvím, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,

- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 8) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Tyto příjmy je možné určit rozhodnutím shromáždění jako další příspěvky na správu domu a pozemku (v poměru dle podílu na společných částech domu), čímž nejsou dotčeny daňové a další povinnosti jednotlivých vlastníků, jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 9) Výdaje společenství jsou zejména:
- a) náklady na provoz, opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace domu, revize zařízení v domě,
 - b) náklady na pojištění,
 - c) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - d) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů tj. odměnu členů volených orgánů společenství, bude-li shromážděním schválena,
 - e) daň z příjmů, popř. další daně, uloží-li to právní předpisy,
 - f) odměna správce,
 - g) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - h) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - i) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - j) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, poplatky úřadům spojené s provozem domu, kolky, úhrady za odborné posudky soudních znalců, daňových poradců apod., nákup speciálních tiskopisů pro provoz domu, poplatky za nákup a odeslání složenek v případě zaslání přeplatku vyúčtování služeb či jiných plateb.
- 10) Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů (rozepsáním u každé položky) a stanovením výše příjmů (rozepsáním u každé položky) a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření. V případě, že v průběhu roku narostou výdaje rozpočtu o více jak 10%, aniž by toto bylo ve schváleném rozpočtu zahrnuto, je statutární orgán povinen svolat shromáždění, na němž bude projednána změna rozpočtu. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 11) Každý člen společenství je povinen hradit příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce - jedná se o položky:

- a) náklady na provoz, opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace domu, revize zařízení v domě,
 - b) náklady na pojištění,
 - c) daň z příjmů, popř. další daně, uloží-li to právní předpisy,
 - d) odměna osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce).
- 12) Každý člen společenství je povinen hradit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti v poměru podle počtu jednotek tj. na každou jednotku stejně v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce – jedná se o položky:
- a) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - b) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů tj. odměnu členů volených orgánů společenství, bude-li shromážděním schválena,
 - c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - f) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, poplatky úřadům spojené s provozem domu, kolky, úhrady za odborné posudky soudních znalců, daňových poradců apod., nákup speciálních tiskopisů pro provoz domu, poplatky za nákup a odeslání složenek v případě zaslání přeplatku vyúčtování služeb či jiných plateb.
- 13) Každý člen společenství je povinen hradit služby poskytované s užíváním jednotky. Službami jsou zejména dodávka tepla a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a přilehlého pozemku vč. chodníku, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 14) Způsob určení výše úhrady služeb placené jednotlivými členy společenství (vlastníky jednotek):
- a) podle počtu osob majících v jednotce domácnost – osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a přilehlého pozemku vč. chodníku, provoz výtahu, odvoz komunálního odpadu,
 - b) podle měřidel – dodávka vody a odvádění odpadních vod (přičemž rozdíl mezi celkovým vodoměrem pro dům a součty podružných vodoměrů pro jednotky se rozúčtují poměrně podle počtu jednotek),
 - c) podle reálných nákladů na komín (komíny) v dané jednotce - provoz a čištění komínů,
 - d) podle podílů na společných částech – další služby shora neuvedené.
- 15) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je uživatel bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. Člen společenství je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, 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.
- 16) Měsíční zálohy za jednotlivé služby se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného

roku. U záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod se měsíční zálohy vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Společenství má právo rozhodnutím výboru změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na služby (plnění spojená nebo související s užíváním jednotky) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li se o placení na účet správce.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor 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.
- 4) Statutární orgán, popř. osoba pověřená, je povinen bez zbytečného odkladu vystavit vlastníku jednotky potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Toto potvrzení má vlastník povinnost vyžádat a předat nabyvateli.

ČÁST ŠESTÁ - PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) V působnosti statutárního orgánu společenství je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v jednotlivém případě 80 000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v jednotlivém případě nepřesahuje 80 000,- Kč.
- 2) V působnosti statutárního orgánu společenství je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 80 000, Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 3) V působnosti statutárního orgánu společenství je sjednávání ostatních smluv a uzavírání právních jednání nezmíněných výše, nepřevyšují-li celkové náklady v jednotlivém případě 80 000,- Kč.
- 4) Omezení dispozice dle odstavců 1-3 tohoto článku neplatí pro případ:
výdaje schváleného shromážděním,
pravidelných měsíčních plateb určených na úhradu služeb,
kdy výdaj vyplývá ze smlouvy (právního jednání) schválené shromážděním.
- 5) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství 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 nepřísluší.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být dodržován noční klid.
- 2) Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod. Vlastník, pro nějž se práce provádí, je povinen zajistit následný úklid společných prostor na svoje náklady, pokud dojde k jejich znečištění. O provádění hlučných, potenciálně znečišťujících či jinak obtěžujících prací je vlastník jednotky povinen dopředu informovat statutární orgán a dále ostatní vlastníky vyvěšením sdělení na domovní vývěsce (ve sdělení uvede předpokládanou dobu trvání a kontakt na odpovědnou osobu za provádění prací).
- 3) Ve společných prostorách není povoleno skladování předmětů, o případné výjimce rozhoduje shromáždění.
- 4) Dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu.
- 5) Větrat okny do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.
- 6) V případě znečištění společných částí (vlastníkem, osobou, kterou vpustil, zvířetem, za nějž je odpovědný apod.) je vlastník povinen na svoje náklady znečištění odstranit.

- 7) Odpad vhazovat pouze do označených nádob. Do směsného odpadu nevhazovat odpad, který lze vytrídít (sklo, plasty, papír, nebezpečný odpad, stavební suť atd.), nebo který do směsného odpadu není určen. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle nádob. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle nádob.

ČÁST SEDMÁ - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVIII

- 1) Právní vztahy těmito stanovami neupravené se řídí zejména Občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Stanovy byly schváleny dne 23. 3. 2022

předseda výboru

místopředseda výboru