

STANOVY
Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1, Brno

Část I
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

čl. 1
Název a sídlo společenství

- 1. *Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek Kuršova 1, Brno.***
- 2. *Sídlo společenství: Brno, Kuršova 976/1, 63500***

čl. 2
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále také „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku
2. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem
3. Společenství nesmí podnikat ani se přímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem
4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku
5. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží
6. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami
7. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech
8. Při hlasování o záležitostech společenství je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu

Část II
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

čl. 3
Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. 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 jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

čl. 4

Seznam členů společenství

1. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek v domě – členů/společných členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění. Mají-li být písemnosti společenství vlastníkům doručované členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. V seznamu členů může být jako volitelný údaj uvedena také e-mailová adresa, na které člen přebírá elektronickou poštu.
2. Přenechal-li vlastník jednotky v domě tuto jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
3. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky v domě – členem společenství.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví.

čl. 5

Zánik členství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - b) smrtí člena společenství (u fyzické osoby)
 - c) zánikem člena společenství bez právního nástupnictví (u právnické osoby)
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
 - e) jiným způsobem stanoveným zákonem
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu.

čl. 6

Oznamovací povinnost členů

1. Každý, kdo nabyt jednotku v domě do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky v domě do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce v domě (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky v domě.
2. Vlastník jednotky v domě je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v domě v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě, v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

čl. 7

Právo na informace členů společenství

1. Požádá-li o to vlastník jednotky v domě, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky v domě nebo kteréhokoli nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky v domě nebo nájemce. Vlastník jednotky v domě, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím vlastníků poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek v domě nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky v domě na ochranu osobních údajů.

čl. 8

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě a způsob jejich uplatňování

1. K právům patří zejména:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje podmínky stanovené platnými právními předpisy a stanovami společenství
 - c) předkládat podněty příslušným orgánům společenství a být o jejich vyřízení informován,
 - d) být informován o činnosti společenství
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
 - f) obdržet v zákonné lhůtě vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství vlastníků přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem
 - h) další práva uvedená v příslušných právních předpisech

2. K povinnostem patří zejména:

- a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů společenství
- b) sledovat informační desku společenství (pokud je zřízena)
- c) oznámit a doložit společenství každou změnu údajů (zejména změny, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky) bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala
- d) platit provozní náklady, zálohy za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, poplatek za správu a příspěvek do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice ve výši a lhůtě stanovené rozpisem úhrad
- e) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu
- f) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu
- g) po předchozím upozornění společenstvím umožnit instalaci a údržbu a kontrolu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot a přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky
- h) umožnit na vyzvání přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce
- i) uhradit náklady na opravy a údržbu v jednotce, nejsou hrazeny z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice domu
- j) oznámit nejpozději do 1 měsíce nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob v bytě
- k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu
- l) přispívat na úhradu dluhu domu, v němž jednotku užívá
- m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství
- o) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek v domě nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět jen se souhlasem všech vlastníků
- p) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách v domě nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci
- q) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám
- r) uzavře-li domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí člen společenství učinit taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti
- s) při užívání jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství, zejména nadměrným hlukem, zápachem, či znečištěním

- t) při provádění stavebních prací ve své jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. Pokud bude nutno vykonávat tyto činnosti mimo uvedenou dobu, tak pouze s písemným schválením výboru společenství.
- u) v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. je povinen se zdržet hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace
- v) v případě chovu domácích zvířat je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména hlukem (zvláště hlasitý štěkot), pachem, nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit
- w) je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

Část III

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

čl. 9

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, kterým je výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - c) další orgány, pokud se pro ně společenství rozhodne
2. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství, tvoří jej všichni vlastníci jednotek v domě.
3. Statutární orgán společenství (případně další orgány) je volen shromážděním.
4. Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Členové volených orgánů společenství mohou být do funkcí voleni opětovně.
6. Členství ve volených orgánech společenství zaniká:
 - a) uplynutím funkčního období
 - b) odvoláním z funkce orgánem, který jej zvolil, neplní-li řádně svoji funkci, jeho funkce končí dnem odvolání
 - c) odstoupením, které je člen příslušného orgánu povinen písemně oznámit shromáždění, jeho funkce končí projednáním na shromáždění, nejpozději však 30 dnů od doručení oznámení
7. Člen voleného orgánu, jehož funkce zanikla uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství, je odpovědný za řádné předávání funkce, zejména je povinen odevzdat společenství jemu svěřené písemnosti a majetek společenství.
8. Členům volených orgánů společenství může být za výkon funkce přiznána odměna, pokud ji schválí shromáždění.

čl. 10

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě, jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky v domě nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů
 - d) rozhodování o výši odměn volených orgánů
 - e) schválení účetní závěrky
 - f) vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu
 - g) schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování na jednotky
 - h) určení správce domu
 - i) schválení smlouvy o správě a jejich změn v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti
 - j) rozhodování v dalších záležitostech, stanovených zákonem.
3. Shromáždění si může vyhradit k rozhodování i další věci, týkající se činnosti společenství, mimo záležitosti svěřené voleným orgánům společenství.
4. Shromáždění svolává statutární orgán společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Pozvánka se vyvěsí na viditelném místě v domě, nebo na vývěsce, nejméně 15 dnů před termínem konání a současně se zašle všem členům společenství. Zaslání pozvánky může být provedeno vhozením do schránky, dopisem, osobním předáním nebo na e-mailovou adresu.
5. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníkovi jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Statutární orgán společenství je povinen svolat shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání sami.
7. Vlastník se může nechat zastoupit na shromáždění na základě písemné plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
8. Shromáždění řídí osoba pověřená předsedou společenství. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 6 tohoto článku, řídí zasedání shromáždění vlastník jednotky zmocněný svolavatelem.
9. Po prohlášení o způsobilosti se usnášet a případných dalších informacích jmenuje předsedající zapisovatele a přistoupí k volbě ověřovatele zápisu.
10. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají právo hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
11. Shromáždění je schopno se usnášet, jsou-li přítomní vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.

12. Shromáždění se usnáší většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud dále není uvedeno jinak nebo zákon neurčuje jinak.
13. Na shromáždění se hlasuje veřejně, ledaže se shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků usnese, že bude o určité věci hlasovat tajně.
14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 11

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1. Není-li shromáždění schopno se usnášet, může ten, kdo je oprávněn 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. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a lhůtu 15 dnů, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
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. Výsledek hlasování oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě statutární orgán společenství. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může v případě svolání shromáždění svolavateli podle odst. 6 tohoto článku oznámení učinit vlastník zmocněný svolavateli.
4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon neurčuje jinak (např. v případě, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, zde se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek).
5. Mimo zasedání může shromáždění rozhodnout v písemné formě tzv. hlasování per rollam. Tímto způsobem lze přijmout jakékoli rozhodnutí, které je v pravomoci shromáždění, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak.

Čl. 12

Statutární orgán společenství

1. Statutární orgán společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Statutární orgán společenství za svou činnost odpovídá společenství.

3. Statutárním orgánem je výbor společenství. Výbor společenství je tříčlenný (vícečlenný), každý člen výboru má jeden hlas. Výbor volí ze svých členů předsedu výboru a místopředsedu výboru. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy místopředsedou výboru a dalším členem výboru.
4. Výbor se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává a řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný, předsedou pověřený člen výboru. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis, o náležitostech zápisu platí přiměřeně ustanovení čl. 20 stanov. (Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí v domě nebo na informační desce).
5. Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitosti, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
6. Do působnosti výboru společenství vlastníků náleží zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
 - c) uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, zajišťuje předložení vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i předložení zprávy o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a předložení návrhu rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků, předložení zprávy o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku
 - f) zajistí předložení, či předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členů, členské spisy, zápisy ze shromáždění, usnesení apod.)
 - h) zajistí sdělení, nebo sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
 - k) činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy
 - l) zajišťuje kvalitu dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě škody
 - m) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství
 - n) plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Část IV

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKU

čl. 13

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům domu.
2. Společenství zajišťuje provozní, správní, ekonomické, technické a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a dalšími činnostmi na základě smlouvy se správcem.
3. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
 - a) předmět smlouvy,
 - b) rozsah a obsah pověření správce
 - c) oprávnění a povinnosti správce,
 - d) součinnost společenství,
 - e) zajištění oprav a údržby,
 - f) způsob úhrady provozních nákladů, záloh na služby, poplatku na správu a tvorby dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice,
 - g) další, pro společenství důležité informace.
4. Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako například rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů
 - c) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů ve společných částech domu, plynu, společných telekomunikačních zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů
 - d) pojištění domu
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek v domě na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy
 - h) možnost zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky
 - i) vedení seznamu členů společenství
 - j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu
5. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek v domě a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména zákonem a těmito stanovami.

6. Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek v domě umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezila vlastníka jednotky v domě při užívání jednotky, a vlastník jednotky v domě postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.
7. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

čl. 14

Pravidla pro užívání společných částí

1. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat a způsobovat větší hluk pračky, myčky, vířivky apod.). Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a návštěvy.
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, potencionálně znečišťujících či jinak obtěžujících prací je vlastník jednotky povinen dopředu informovat správce 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 okna do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.
6. Nepouštět do domu osobu, která není vlastníkem jednotky v domě, ani k žádnému z vlastníků v domě prokazatelně nepatří kromě ohlášených návštěv a osob oprávněných provádět odečty, měření, kontroly, revize apod.

čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet (hospodářský plán).
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích.

4. Stanoví se předpokládaná spotřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.
5. Rozpočet nákladů pod odstavcem (3) a (4) tohoto článku se stanoví na roční období.
6. Společenství může na krytí potřeb oprav technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

čl. 16

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek v domě – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek v domě – členové společenství formou záloh na účet společenství do 20. (slovy: dvacátého) dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky v domě spravovat tuto část na svůj náklad.
5. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
6. Podle zásad uvedených v odstavci (1) až (3) tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců čl. 16. stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky v domě – člena společenství.
7. Při převodu vlastnického práva k jednotce v domě, nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

čl. 17

Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod
 - b) dodávka tepla a teplé vody
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
 - d) provoz a čištění komínů
 - e) osvětlení společných prostor v domě
 - f) úklid společných prostor v domě
 - g) odvod odpadních vod a čištění jímek
 - h) další služby sjednané mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek v domě
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
3. Vlastníci jednotek v domě platí měsíční zálohy na jednotlivé služby do 20. (slovy: dvacátého) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro účtování. Vlastník má právo požadovat úpravu záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
4. Vlastník jednotky v domě (společný zástupce v případě jednotky v domě ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro účtování, viz čl. 6.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
6. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky v domě.
7. Vlastník jednotky v domě může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
8. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění, nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů.

čl. 18

Majetek a hospodaření společenství

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek v domě na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek v domě a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení zákona a těchto stanov.
3. Vlastníci jednotek v domě v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

čl. 19

1. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi vlastníky a společenstvím příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

čl. 20

Zápisy z jednání kolektivních orgánů společenství

1. O průběhu jednání orgánu (kolektivních orgánů) společenství se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. název orgánu
 - b. místo a datum konání jednání
 - c. program jednání
 - d. údaj o počtu přítomných vlastníků a hlasů na shromáždění
 - e. konstatování, zda jednání bylo usnášeníschopné
 - f. výsledek hlasování
 - g. přijatá usnesení
 - h. námitky
2. Přílohou zápisu z jednání orgánu (kolektivních orgánů) společenství je pozvánka, prezenční listina a písemné podklady pro jednání.
3. Zápis vyhotovuje zapisovatel jmenovaný předsedajícím schůze. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, zápisy ze shromáždění dále podepisují zvolení ověřovatelé zápisu. Podpisem zápisu odpovídají za pravost, správnost a úplnost zápisu.
4. Zápisy z jednání orgánu (kolektivního orgánu) společenství jsou uloženy v agendě statutárního orgánu společenství, zápisy ze shromáždění se zakládají i u správce domu.
5. Každý člen kolektivního orgánu má právo vyžádat si k nahlédnutí zápis (včetně příloh) z jednání orgánu, kterého je členem.
6. Každý vlastník má právo vyžádat si k nahlédnutí zápis (včetně příloh) z jednání shromáždění.
7. Se schválenými usneseními shromáždění seznámí předsedající vlastníky do 15 dnů ode dne jejich přijetí.

čl. 21

Rozhodnutí orgánů společenství

1. Rozhodnutí orgánů společenství, které se dotýkají vlastníků, se oznamují těmto vlastníkůům např. prostřednictvím informační desky.

čl. 22

Informační deska společenství

1. Informační deska společenství je umístěna v sídle společenství. Vlastníkům může být zpřístupněna i prostřednictvím webových stránek společenství.

čl. 23
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne 8. 12. 2016 a nabývají účinnosti dnem jejich schválení.
2. Původní stanovy společenství se v plném rozsahu ruší.

Podpisy statutárního orgánu