

STANOVY

Společenství vlastníků Černého 28-32

Část I

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

čl. 1

Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Černého 28,30,32, Brno**
2. Sídlo společenství: Černého 798/30, 635 00 Brno

čl. 2

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
2. Při naplňování svého účelu je společenství 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. Při hlasování o záležitostech společenství je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu.
8. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
9. Co je v těchto stanovách uvedeno o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Část II

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

čl. 3

Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.
2. Členy společenství vlastníků 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.
3. 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.

4. 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.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

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 bydliště a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění. Má-li být společenstvím vlastníků doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho bydliště, uvede se také adresa pro doručování. Se souhlasem člena se v seznamu členů uvede také e-mailová adresa, na které člen přebírá elektronickou poštu, a jeho telefonní číslo.
2. Přenechal-li vlastník jednotky v domě tuto jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, uvede se v seznamu také jméno, příjmení a bydliště, případně adresa pro doručování 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.

čl. 5

Zánik členství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - smrtí člena společenství (u fyzické osoby),
 - zánikem člena společenství bez právního nástupnictví (u právnické osoby),
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - 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 (katastru nemovitostí).

čl. 6

Oznamovací povinnost členů

1. Každý, kdo nabyt jednotku v domě do vlastnictví, je povinen bez zbytečného odkladu (nejpozději do jednoho měsíce) tuto skutečnost oznámit společenství a hodnověrným způsobem doložit (např. výpisem z katastru nemovitostí).
2. Vlastník jednotky je povinen ve lhůtě dle předchozího odstavce oznámit společenství své jméno, příjmení, bydliště, jméno, příjmení a bydliště osoby, které přenechal byt nebo jeho část k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost.
3. Vlastník jednotky je povinen oznámit společenství také každou změnu skutečností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku a skutečností zapsaných v seznamu členů a to vždy bez zbytečného odkladu poté, co změna nastala.

4. Vlastník jednotky je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit společenství změny v počtu osob, které jsou rozhodné pro rozúčtování služeb za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, a u kterých lze mít za to, že budou v bytě žít po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

čl. 7

Právo na informace členů společenství

Požádá-li o to vlastník jednotky v domě, sdělí mu statutární orgán společenství jméno, příjmení a adresu bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání. 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 i jiné osoby, o které jsou tyto informace poskytnuty, na ochranu osobních údajů.

čl. 8

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě

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 těmito stanovami,
 - c) předkládat podněty příslušným orgánům společenství a být o jejich vyřízení informován,
 - d) být informován o činnosti společenství, seznámit se, jak hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt,
 - f) užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - g) obdržet v zákonné lhůtě vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
 - 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 (vývěsku), pokud je zřízena,
 - c) oznámit a doložit společenství bez zbytečného odkladu poté, co změna nastala, každou změnu evidovaných údajů,
 - d) platit příspěvky na správu domu a pozemku (včetně příspěvku do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice), příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, a to ve výši a lhůtě uvedené v rozpisu úhrad,
 - e) spravovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a běžné opravy,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání statutárního orgánu společenství přístup do jednotky k provedení opravy, údržby, úpravy nebo revize společných částí domu (například

rozvodů tepla, vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně tři dny předem;

- h) po předchozím upozornění statutárního orgánu společenství umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření a regulaci spotřeby tepla, teplé a studené vody, plynu a jiných energií a odpočet naměřených hodnot, a přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky nebo se nacházejí uvnitř jednotky,
- i) i bez předchozího upozornění umožnit statutárnímu orgánu společenství vlastníků vstup do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo zjišťována její příčina,
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo rozhodnuto příslušným orgánem společenství; 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 statutárním orgánem společenství vyzván; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
- k) uhradit náklady na opravy a údržbu v jednotce, které nejsou hrazeny z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice domu,
- l) oznámit statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu (nejpozději do 1 měsíce) nabytí jednotky do vlastnictví, včetně svého bydliště a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost,
- m) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu (garáže),
- n) podílet se na úhradě ztráty společenství a úhradě jeho dluhů,
- o) pro případ havárie nebo dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky,
- p) oznámit statutárnímu orgánu společenství podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou,
- q) předem společenství oznámit stavební úpravu uvnitř svého bytu,
- r) předložit předem statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována,
- s) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní statutárnímu orgánu společenství nebo jím zmocněné osobě, na základě její předchozí výzvy, ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, neporušují statiku domu, neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek v domě, a to popřípadě i přístupem do bytu,
- t) 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, nájemci, nebo osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu,
- u) neprodleně upozorňovat statutární orgán 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 předcházet škodám,
- v) uzavře-li domovní uzavěry vody, plynu a podobně, zajistit, aby jejich uzavření i otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. Vždy zajistit volný přístup k hlavním uzavěrům vody, plynu, kanalizačním, čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách. 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,
- w) při užívání jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství,

- x) v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. dodržovat noční klid. Každý je odpovědný za hluk, který způsobují jeho návštěvy, s ním žijící zvířata a zvířata, kterým umožnil vstup do domu;
- y) v případě chovu domácích zvířat je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména hlukem, pachem, nebo znečišťováním společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat a nekrmit zvířata ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.

Část III **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

čl. 9 **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, kterým je předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda společenství“).
2. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství, tvoří jej všichni vlastníci jednotek v domě.
3. Předseda společenství je volen shromážděním.
4. Funkční období předsedy společenství činí 5 let.
5. Předseda společenství může být volen opětovně.
6. Předsedou společenství může být fyzická nebo právnická osoba, a to i v případě, že není vlastníkem jednotky v domě a členem společenství.
7. Způsobilý být předsedou společenství nebo zástupcem právnické osoby, která je předsedou společenství, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
8. Funkce předsedy společenství zaniká např.:
 - uplynutím funkčního období,
 - odvoláním orgánem, který jej zvolil,
 - odstoupením, které je předseda společenství povinen písemně oznámit společenství; jeho funkce zaniká dnem, kdy je shromážděním na jeho místo zvolen nový předseda, pokud shromáždění neurčí pozdější datum, nejpozději však funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení,
9. Předseda společenství, jehož funkce zanikla uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce nebo odstoupením, je odpovědný za řádné předání funkce, zejména je povinen odevzdat společenství jemu svěřené písemnosti a majetek společenství.
10. Předsedovi 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. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění manželů se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem, mají právo hlasovat jako jeden vlastník, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
2. Do výlučné 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 a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo jejich potřeba vyplývá z revizní zprávy, kdy je rozhodnutí o takové opravě v působnosti statutárního orgánu,
 - 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 pořizovací cena převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 50 000 Kč, dále ke zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesahuje v souhrnu 50 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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,
 - g) určení osoby (správce), která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech, určených zákonem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává statutární orgán společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
 4. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 30 dnů od doručení žádosti, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
 5. Pozvánka se vyvěsí na viditelném místě v domě, nebo na informační desce (vývěsce), nejméně 15 dnů před termínem konání a současně se zašle všem členům společenství. Zaslání pozvánky může být provedeno přímým vhozením do schránky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, osobním předáním nebo na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů.
 6. 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.
 7. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové společenství mající více než čtvrtinu hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že je k takové záležitosti navrženo usnesení nebo její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout pouze za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
 8. Ten, kdo shromáždění svolal, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

9. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
10. 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. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství. O vyvěšení a zaslání návrhu, platnosti hlasování a oznámení výsledku hlasování platí ustanovení čl. 11 těchto stanov.
11. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může také osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, svolat k projednání týchž záležitostí náhradní shromáždění, které se musí konat ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy bylo naplánováno původní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. V ostatním se náhradní shromáždění řídí ustanoveními o shromáždění.
12. Vlastník se může nechat zastoupit na shromáždění na základě písemné plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
13. Shromáždění řídí osoba pověřená předsedou společenství. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odst. 4 tohoto článku, řídí zasedání shromáždění vlastník jednotky zmocněný svolavatel.
14. Po prohlášení o způsobilosti se usnášet a případných dalších informacích jmenuje předsedající zapisovatele a přistoupí k volbě ověřovatele zápisu.
15. Na shromáždění se hlasuje veřejně, ledaže se shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků usnese, že bude o určité věci hlasovat tajně.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku 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.
17. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodlo záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

čl. 11

Rozhodnutí mimo zasedání-per rollam

1. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, a to i v jiných případech než je uvedeno v předchozím článku těchto stanov. Návrh rozhodnutí vyvěsí statutární orgán (nebo jiná osoba oprávněná svolat shromáždění) na viditelném místě v domě, nebo na informační desce (vývěsce) a současně zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů. Zaslání návrhu rozhodnutí může být provedeno přímým vhozením do schránky, dopisem prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, osobním předáním nebo na e-mailovou adresu.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
 - a) návrh rozhodnutí,
 - b) lhůtu 15 dní pro vyjádření vlastníka jednotky,
 - c) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny.

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek v domě, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim též celý obsah přijatého usnesení.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

čl. 12

Předseda společenství vlastníků

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále též „předseda společenství“), který právně jedná a podepisuje jménem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu a pozemku, s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství je volen shromážděním vlastníků.
3. Předseda společenství odpovídá za svou činnost společenství.
4. Rozhoduje (usnází se) samostatně podle svého nejlepšího přesvědčení, s péčí řádného hospodáře a potřebnou loajalitou ke společenství. Předseda společenství jedná za společenství samostatně.
5. Do působnosti předsedy společenství náleží zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle obecně závazných právních předpisů a 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) rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5 000 Kč v průměru na každou jednotku, avšak v kalendářním roce tato částka nepřesáhne 150 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy společné části způsobené havárií nebo jejich potřeba vyplývá z revizní zprávy,
 - e) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřevyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 50 000 Kč, rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - g) 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, která obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě, stavební úpravě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - h) zajistí předložení, či předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

- i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členů, členské spisy, zápisy ze shromáždění, usnesení apod.),
- j) zajistí sdělení, nebo sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na správu domu a pozemku podle usnesení shromáždění a výši záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby),
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- m) činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy,
- n) 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,
- o) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
- p) plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Část IV

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU, PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

čl. 13

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Správou domu podle odstavce 2 se rozumí zejména tyto činnosti:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajišťování revizí společných částí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, vody, tepla a teplé užitkové vody, odvodu odpadních vod, telekomunikačních zařízení a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - d) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek v domě na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - e) 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,
 - f) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - g) vedení seznamu členů společenství,
 - h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek,

- i) 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.
4. Společenství zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem.
5. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
- předmět smlouvy,
 - rozsah a obsah pověření správce,
 - oprávnění a povinnosti správce,
 - součinnost společenství,
 - zajištění oprav a údržby,
 - způsob úhrady provozních nákladů, záloh na služby, poplatku na správu a tvorby dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice,
 - další, pro společenství důležité informace.
6. 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.
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 společenství oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
8. Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky podle první věty tohoto odstavce.

čl. 14

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společnými částmi jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
2. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který je závazný pro všechny členy společenství i pro další osoby vstupující do domu. Domovní řád se vyvěsí na informační desce (vývěsce) nebo jiném vhodném místě v domě.
3. Člen společenství i další osoby vstupující do domu jsou povinny dodržovat klid, včetně klidu nočního, pořádek a čistotu ve společných částech, hygienické a protipožární předpisy, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních osob v domě.
4. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod. a v sobotu od 8:00 do 12:00 hod. O provádění hlučných prací je vlastník jednotky povinen předem informovat ostatní vlastníky vyvěšením sdělení na informační desce (vývěsce) nebo na jiném vhodném místě v domě. Ve sdělení uvede

- předpokládanou dobu trvání prací a kontakt na osobu odpovědnou za jejich provádění. Vlastník, pro nějž se provádí práce v jednotce, je povinen zajistit následný úklid společných prostor na svoje náklady, pokud dojde k jejich znečištění.
5. Ve společných prostorách je zakázáno umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu.
 6. Další pravidla jsou uvedena v čl. 8 těchto stanov.

čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
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.

čl. 16

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek přispívají na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jejich podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek v domě – členové společenství do 20. 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, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Nevýčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce v domě, nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství vlastníků.
6. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké má dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních

spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, popřípadě že takové dluhy nejsou.

čl. 17

Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) osvětlení společných prostor v domě,
 - d) úklid společných prostor v domě,
 - e) odvod odpadních vod a čištění jímek,
 - f) další služby sjednané mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek v domě.
2. O druhu poskytovaných služeb a způsobu rozúčtování, rozhoduje shromáždění. Nedojde-li k rozhodnutí o způsobu rozúčtování, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů.
3. Vlastníci jednotek v domě platí měsíční zálohy na jednotlivé služby do 20. dne v měsíci spolu s příspěvky 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 zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro zúčtování. 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 rozúčtování služeb za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, a u kterých lze mít za to, že budou v bytě žít po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího 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.

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. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech.

čl. 19

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

čl. 20

Zápisy z jednání shromáždění

1. O průběhu jednání shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - název orgánu,
 - místo a datum konání jednání,
 - program jednání,
 - údaj o počtu přítomných vlastníků a hlasů na shromáždění,
 - listinu přítomných s jejich vlastnoručními podpisy,
 - konstatování, zda je orgán usnášeníschopný,
 - výsledek hlasování,
 - přijatá usnesení,
 - námitky.
2. Přílohou zápisu z jednání shromáždění vlastníků 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 podepisuje zvolený ověřovatel zápisu. Podpisem zápisu odpovídají za pravost, správnost a úplnost zápisu.
4. Zápisy z jednání shromáždění vlastníků jsou uloženy v agendě předsedy společenství, případně u správce domu, je-li to v oprávněném zájmu společenství nebo jeho členů.
5. Každý člen společenství vlastníků má právo vyžádat si k nahlédnutí zápis (včetně příloh) z jednání shromáždění.
6. Se schválenými usneseními shromáždění seznámí předsedající členy společenství vlastníků do 15-ti dnů ode dne jejich přijetí.

čl. 21

Informační deska (vývěska)

1. Rozhodnutí (usnesení) orgánů společenství se oznamují např. prostřednictvím informační desky (vývěsky) společenství, nebo jejich zveřejněním na vhodném místě v domě.
2. Informační deska (vývěska) společenství se umístí v sídle společenství. Vlastníkům může být zpřístupněna i prostřednictvím webových stránek společenství.

čl. 22

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne 17.6.2025 a nabývají účinnosti dnem jejich schválení.
2. Původní stanovy společenství se v plném rozsahu ruší.

Podpisy statutárního orgánu