

Stanovy

Společenství vlastníků jednotek domu Na Výšinách 437 - 442

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která se řídí ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví (dále jen "zákon").

Čl. I Název společenství

Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek domu Na Výšinách 437 - 442**

Čl. II Sídlo společenství

Sídlo společenství je: **Na Výšinách 437, 460 05, Liberec 5**

Čl. III Předmět činnosti

1. **Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.**
2. Správou domu se rozumí
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a hromosvodů,
 - e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - h) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
 - l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
3. Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství pojištění domu. Bytové jednotky jsou povinni si vlastníci pojistit sami.

4. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství
 - a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie, plynu nebo televizního signálu do jednotlivých bytů),
 - b) dodávky elektrické energie a vody pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům, (zajišťuje správce)
 - e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
5. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, **a to vždy se souhlasem vlastníka jednotky.**

Čl. IV Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor").
2. Výbor volí a odvolává shromáždění.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru . Tajnou volbu může navrhnout výbor , pokud nejde o jejich první volbu.
4. Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
5. Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let, která je plně způsobilá k právním jednáním a je bezúhonná podle příslušných ustanovení živnostenského zákona.
6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
7. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
8. Člen výboru může být volen opětovně.
9. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
10. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

11. Za člena výboru , který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku funkce.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění patří:
 - a) změna stanov
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 4. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje 10.000 Kč
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo v rozsahu činností,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor ; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor , svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo

a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil . Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
8. **Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas.** Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 1209 zákona).
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby ve formě nástavby nebo přístavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) usnášeníschopnost shromáždění
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
11. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

Čl. VI Rozhodování per rollam

1. 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.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady, potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření je 15-ti denní a běží ode dne doručení návrhu.
3. Návrh je přijat, pokud se pro něj kladně vyjádřila nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. 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.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého rozhodnutí.

Čl. VII Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je tříčlenný.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. **Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.**
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj **nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků**. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
7. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, **(pouze fond oprav), vyúčtování služeb předkládá správce.**
 - d) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - e) sjednává dohody o provedení prací, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky
 - f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
 - g) **má právo zveřejnit jméno dlužníka na domovní nástěnce, pokud dlužnou částku neuhradí do tří měsíců. Podat žalobu na dlužníka přesáhne-li dlužná částka 15 000,-Kč.**
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. VIII Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka_s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
3. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
4. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov (prezenční listina). Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.
5. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
6. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
7. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
8. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
9. Každý, kdo nabył jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (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 bytě domácnost.
10. Vlastník jednotky 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 jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě 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 byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

11. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím 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 nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. IX Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství **má právo** zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na **svůj náklad** žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - g) nechat se ve výkonu svých výše uvedených práv, s výjimkou práva být volen do orgánů společenství, zastupovat jinou, k tomu písemně zmocněnou osobou.
2. Člen společenství **je povinen** zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu **za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) pravidelně se podílet na úklidu společných částí v domě a prostoru před vstupem do domu, případně zajistit vlastním nákladem provádění tohoto úklidu třetí osobou

- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky a zároveň tuto skutečnost nahlásit i správci,
 - l) **oznamovat výboru a správci změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.**
V případě prodeje jednotky oznámit tuto skutečnost ihned po podpisu „kupní smlouvy“.
 - m) vlastníci bytových jednotek jsou povinni pravidelně uklízet podlaží a schody na patře kde bydlí, pokud dvakrát po sobě svoji povinnost nesplní, bude jeho jméno zveřejněno na domovní nástěnce (zveřejnění provede výbor na základě informace majitelů bytů bydlících na stejném podlaží).
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. X Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. XI Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží vstupní prostory v domě, dále pak vchody, schodiště, chodby, kotelny, balkony, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. Pokud člen společenství chová domácí zvíře, pak je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních obyvatel domu zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu, zejména společných vstupních prostor. Je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

4. Člen společenství nesmí umisťovat do společných částí domu předměty nepatřících k vybavení domu, zejména je zakázáno ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, dále je člen společenství povinen zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. Člen společenství je povinen dbát na uzavírání oken, zejména ve sklepních prostorech nebo na chodbách, především v zimních měsících.
6. Člen společenství je povinen při užívání balkonu a lodžie zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
8. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
9. Pokud člen společenství uzavře 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 být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
10. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
11. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách 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. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
12. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zejména nesmí umisťovat předměty mimo sklepní kóji.
13. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
14. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor v domě. Domovní řád se umístí v domě na dobře viditelném místě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Čl. XII Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- a) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- b) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- c) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- d) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- e) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, vůči společenství, které přešly na nabyvatele, ručí převodce vlastnického práva.

2. Rozúčtování nákladů na služby

a) Službami jsou zejména:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- dodávka tepla a teplé vody,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

b) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

c) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 15. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor 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. Výbor 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 rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

d) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

e) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

- f) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- g) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- h) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopii podkladů podle těchto stanov.
- i) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

Čl. XIII Hospodaření společenství a pravidla pro tvorbu rozpočtu

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (**správce**).
3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu a provoz domu a pozemku a výše záloh na příspěvky na správu a provoz domu a pozemku včetně příspěvku na FO (fond oprav). Pravidlem pro tvorbu rozpočtu společenství je pokrytí předpokládaných nákladů, schválenou výší záloh a vytváření fondu oprav, nerozhodne-li shromáždění jinak. Rozpočet společenství se sestavuje na každé účetní období, kterým je zpravidla kalendářní rok. Není-li na následující rozpočtové období výše záloh na příspěvky schválena, postupuje společenství podle výši záloh platných pro předchozí rozpočtové období, a to i opakovaně.
7. Rozpočet má dvě samostatné části:
 - a) hospodaření s fondem oprav (FO) s těmito položkami:
 - zůstatek k 1. lednu
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků na FO

- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci

Společenství může na krytí potřebných oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

b) tvorba zdrojů a náklady na správu a provoz domu, pozemku (nehrazené z FO dle odst.7a)), ty se skládají zejména z těchto položek:

- zůstatek k 1. lednu
- pojištění domu a pozemku
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění
- náklady na některé činnosti správy domu, pozemku a vedení účetnictví společenství
- náklady na právní služby
- chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb
- náklady na rozúčtování nákladů na služby včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody, tepla a dalších energií
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku, vyjma příspěvků na FO
- příspěvky členů společenství na provoz domu (vyjma FO)
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné výnosy
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci

Čl. XIV Zrušení společenství

Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace.

Čl. XV Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy jsou úplným zněním po změnách přijatých shromážděním dne..... , kterými byly stanovy přizpůsobeny ustanovením občanskému zákoníku, zák.č. 89/2012 Sb. a téhož dne nabyly tyto změny účinnosti.