

## **Stanovy „Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714“**

Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714**  
Sídlo společenství: **Jablonecká 417, Praha 9 – Střížkov, PSČ 190 00**

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714 je právnickou osobou (dále jen "společenství"), která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon").

### **ČI.I 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 společných částí domu.
2. Správou domu se rozumí:
  - a) zajišťování provozu společných částí 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 a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů s výjimkou sítí a zařízení provozovaných v domě cizím subjektem;
  - e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice;
  - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
  - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
  - h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
  - i) 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 jednotek vybírány;
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
  - k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
  - l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřenými 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 jednotek;
  - m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Společenství zajišťuje rovněž pojištění domu.
4. Společenství zajišťuje:
  - 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 nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
  - b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod 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, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
  - e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, příp. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

5. Předmětem činnosti společenství je dále:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
  - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
  - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
  - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek;
  - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek;
  - f) rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu // § 9a odst.2 zákona //;
  - g) vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona // § 9a odst. 3 zákona //.
6. 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 se souhlasem všech vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy // § 9 odst. 2 zákona //.

## **ČI.II Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění");
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor"). Není-li zvolen výbor, vlastníky jednotky, kterého shromáždění pověřil výkonem funkce výboru, (dále jen "pověřený vlastník");
  - c) kontrolní komise, je-li shromážděním zřízena; pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 7 a 9 až 12 tohoto článku.
2. Výbor a pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.
4. Funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka činí 3 roky 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 nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
6. Člen společenství (dále jen "vlastník") může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
7. Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.
8. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.
9. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.
10. Člen výboru a pověřený vlastník 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.
11. Člen výboru a pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.
12. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbou, a to nejpozději do 60 dnů po zániku jeho funkce. V případě výboru se postupuje podle předchozí věty jen v případě, že odstoupením či odvoláním člena výboru poklesne celkový počet členů výboru pod 50% zvoleného počtu nebo pod minimální počet členů výboru určenou stanovami.

### Čl.III Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:
  - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona;
  - b) o schválení nebo o změně stanov;
  - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek;
  - d) o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a zákona
  - e) o schválení smlouvy pověřující osobu (správce) správou domu;
  - f) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících se společných částí domu;
  - g) rozhodování o výši příspěvků a výši záloh // § 15 odst. 2 zákona // od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány;
  - h) o plánu předpokládaných investičních nákladů na příští období;
  - i) stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, 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 konání na území Prahy 9 a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo 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, nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.
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 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. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne // § 11 odst. 3 zákona //.
9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle bodu 2 písm. d), je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
11. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena // čl. VII odst. 2 stanov //.
13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

## Čl.IV Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor musí být alespoň tříčlenný.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, 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. Členové výboru jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění, jen, je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy. 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, zvláště pak dojednává obsah smlouvy se správcem ve smyslu čl. III odst. 2 písm. e) stanov;
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání;
  - c) navrhuje výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a sděluje výši částky a den její splatnosti v souladu s usnesením shromáždění dle čl. III bodu 2. písm. g);
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
  - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.;
  - f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služby; přitom se řídí směrnici pro zadávání zakázek schválenou shromážděním.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování členů výboru;
  - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Vlastníci jednotek jsou oprávněni se zúčastnit schůzí výboru.
10. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, vlastník, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná (čistý trestní rejstřík nikoli starší než 3 měsíce) a která splňuje následující podmínky:
  - a) nevykonávala kteroukoliv ze srovnatelných funkcí v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs; totéž platí, byl -li návrh na prohlášení konkursu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku;
  - b) překážka podle písm. a) působí vůči tomu, kdo vykonával funkci statutárního orgánu, člena statutárního nebo jiného orgánu v právnické osobě a alespoň jeden rok před podáním návrhu na prohlášení konkursu na její majetek, příp. před vznikem povinnosti této právnické osoby podat návrh na prohlášení konkursu na její majetek;
  - c) překážka podle písm. a) trvá po dobu tří let ode dne právní moci:
    - ca) usnesení o zrušení konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, nebo
    - cb) usnesení o zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
  - d) k překážce podle písm. a) se nepřihlíží:
    - da) zruší-li se konkurs jinak než z důvodů uvedených v písm. c),

- db) jestliže jde o likvidátora, který splnil povinnost podle § 72 odst. 2 obchodního zákoníku v platném znění,  
dc) jestliže jde o osobu, která byla zvolena do funkce již za úpadku právnické osoby, nebo  
dd) jestliže jde o osobu, která se domůže v řízení dle občanského soudního řádu v platném znění určení,  
že dosavadní funkci vykonávala s péčí řádného hospodáře.
- e) překážka podle písm. a) odpadá:  
ea) pokud byla osoba, na jejíž straně se vyskytuje, zvolena do funkce se souhlasem dvou třetin hlasů  
vlastníků přítomných na shromáždění, a  
eb) shromáždění bylo při volbě takové osoby do funkce na existenci této překážky upozorněno.
- f) nebyl jí soudem či správním orgánem uložen v současnosti trvalý zákaz činnosti týkající se  
provozování živnosti v oboru předmětu činnosti společnosti či v oboru příbuzném.

Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem  
výboru nestane, i když o tom shromáždění rozhodlo. Přestane-li člen výboru splňovat výše uvedené  
podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob  
nabytá v dobré víře.

11. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti ve smyslu odstavce 5.  
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 společnost škoda, a nechal  
si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

## **Čl. V Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společnosti, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkol  
v rozsahu čl. IV bodu 7.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost  
jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. IV bodu 4.
3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti  
se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Na pověřeného vlastníka se vztahují ustanovení  
čl. IV přiměřeně.

## **Čl. VI Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise, pokud je zřízena, je kontrolním orgánem společnosti. Kontrolní komise je nejméně  
tříčlenná a volí ze svých členů svého předsedu.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna:
  - a) se seznamovat se všemi skutečnostmi týkajícími se správy a činnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;
  - b) pozastavit rozhodnutí výboru nebo pověřeného vlastníka, v takovém případě je povinna svolat  
shromáždění k projednání pozastaveného rozhodnutí tak, aby se sešlo do 30 dnů ode dne pozastavení;
  - c) svolat shromáždění, jestliže nebylo svoláno v stanoveném termínu, nebo dojde-li k závěru, že je to  
nezbytné z naléhavých důvodů společného zájmu a výbor nebo pověřený vlastník nevyhověli její  
žádosti shromáždění svolat.

## **Čl. VII Vznik členství, evidence členů společnosti**

1. Členy společnosti se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to  
dnem vzniku společnosti nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společnosti vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.  
Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společnosti.
3. Jména vlastníků – členů společnosti při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam  
vlastníků - členů společnosti je veden a aktualizován v knize vlastníků – členů společnosti.

## Čl. VIII Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník 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 příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly uhrazeny na účet společenství;
- f) nahlížet do všech podkladů, týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

2. Vlastník 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 nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek jinak;
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- f) v případě prodlení s placením ve smyslu předchozích dvou bodů je vlastník povinen zaplatit vedle úroku prodlení smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi poplatkem z prodlení a úrokem z prodlení podle obecně závazného předpisu;
- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku;
- 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; k zajištění pravomocně prisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedených v tomto odstavci vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného // § 13 odst. 2 zákona //;
- i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práva ostatních vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práva // § 14 zákona //;
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
- k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky;
- l) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovu změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- m) oznámit výboru nebo pověřenému vlastníkovu kontakt na svou osobu (např. telefonní číslo), umožňující vyzkoušet vlastníka v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník provádět jen se souhlasem všech vlastníků. 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 vlastníky.

4. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu // § 8 odst. 2 zákona //. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu // § 13 odst. 7 zákona //.

5. Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky // § 14 zákona //.

## **Čl. IX Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) úmrtím vlastníka - fyzické osoby;
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - c) zánikem vlastníka - právnické osoby;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

## **Čl. X Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby**

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII bodu 2 písm. d) a e) platí vlastníci měsíčně, v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. VIII bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII bodu 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

## **Čl. XI Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají vlastníci na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby. V případě nedostačujících prostředků na zálohách za služby je možno (při respektování dalších podmínek týkajících se finančních prostředků společenství) čerpat tyto prostředky v nezbytném rozsahu z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu.
2. Společenství může se souhlasem vlastníků ve smyslu § 11 odst. 4 zákona zajišťováním činností podle čl. I příp. dalších činností v rámci smlouvy o správě pověřit jinou osobu - správce.
3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Příjmy společenství se rozdělují a zdaňují podle obecně závazných předpisů. O jejich případném rozdělení mezi vlastníky nebo ponechání ve fondech společenství rozhoduje v souladu s obecně závaznými předpisy shromáždění.

## **Čl. XII Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

## **Čl. XIII Závěrečná ustanovení**

Tyto stanovy byly řádně projednány na společném jednání vlastníků domu dne 3. března 2003 a byly přijaty ustavující schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne 15. května 2003 a téhož dne nabyly účinnosti.