

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků Hálkova 1725/15, Opava**

**Čl. I.**  
**Základní ustanovení**

- (1) Název společenství vlastníků (dále jen „společenství“) zní: Společenství vlastníků Hálkova 1725/15, Opava -----
- (2) Společenství vzniklo pro dům na adrese: Opava, Kateřinky, Hálkova 1725/15, PSČ 747 05
- (3) Společenství má sídlo na adrese: Opava, Kateřinky, Hálkova 1725/15, PSČ 747 05, tedy v domě, pro který vzniklo -----
- (4) Společenství je právnickou osobou, 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. Ode dne nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se společenství řídí tímto předpisem místo zrušeného zákona o vlastnictví bytů.-----
- (5) Společenství se zapisuje do veřejného rejstříku právnických osob, kterým je rejstřík společenství vlastníků jednotek.-----
- (6) Členy společenství jsou vlastníci jednotek (bytů a nebytových prostorů) v domě. -----

Strana pátá

**Čl. II**  
**Předmět činnosti společenství, pravidla pro správu domu a pozemku**

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa domu, pro který bylo zřízeno. Společenství vykonává také další činnosti spojené se správou domu. 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 zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. -----
- (2) Správou domu se rozumí zajišťování: -----
- a) provozu domu, pozemku pod domem, popř. dalších nemovitostí, které s domem tvoří funkční celek (vedlejší stavby, zahrada apod.), -----
  - b) údržby a oprav společných částí domu, -----
  - c) revizí a oprav protipožárního zabezpečení domu, hromosvodů, společných částí rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, apod., -----
  - d) provozu, revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, -----
  - e) prohlídek komínů –kontroly spalinových cest, -----

f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----

- (3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
  - b) pojištění domu, -----
  - c) nájmu společných částí domu, -----
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
  - e) vedení účetnictví a správě domu. -----

(4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----

- (5) Společenství dále zajišťuje zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: ---
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“),
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, ----
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
  - f) vedení seznamu členů společenství. -----

Strana šestá

(6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména vybírání úhrad záloh na služby zajišťované společenstvím a jejich vyúčtování vlastníkům jednotek.-----

(7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----

(8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu právních předpisů společenství dále zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. -----

### Čl. III

#### Užívání společných částí domu

(1) Členové společenství jsou oprávněni užívat v přiměřené míře a k obvyklým účelům volně přístupné společné prostory domu. Při tom jsou povinni si počínat tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů. Pokud se jedná o výlučné užívání společných částí budovy (zamčené sklepy, půdy apod.) jsou členové společenství oprávněni užívat společné části domu v rozsahu odpovídajícím jejich majetkovému podílu na společných částech domu. -----

(2) Členové společenství, nebo ti, kteří s nimi jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnili do domu přístup jsou povinni při užívání domu udržovat klid a to především v nočních hodinách od 22.00 do 06.00 hodin. -----

(3) Členové společenství nebo ti, kteří s nimi jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnili do domu přístup jsou povinni udržovat ve své jednotce i ve společných prostorech domu pořádek a čistotu.-----

(4) Členové společenství nebo ti, kteří s nimi jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnili do domu přístup. jsou povinni dodržovat domovní řád, který je k tomuto účelu oprávněno vydat společenství vlastníků. -----

#### **Čl. IV Orgány společenství**

(1) Orgány společenství jsou: -----  
a) shromáždění, -----  
b) předseda společenství vlastníků -----

Strana sedmá

(2) Společenství může zřídit změnou stanov další orgány, těmto orgánům ovšem nelze svěřit působnost vyhrazenou právním předpisem shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Voleným orgánem společenství je předseda, popřípadě další orgány zřízené změnou stanov. -----

(3) Jednání všech orgánů společenství jsou neveřejná, pokud tyto orgány nerozhodnou jinak. Hlasování na jednání orgánů probíhá zdvižením ruky nebo jiným vhodným způsobem, který orgán určí svým rozhodnutím. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování. -----

#### **Čl. V Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni členové společenství. -----

(2) Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku pod domem. Je-li vlastníkem jednotky samo společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. V případě, že se člen SVJ nemůže shromáždění účastnit osobně, může pro účel zastoupení na

shromáždění pověřit plnou mocí jinou osobu starší 18 let. Podpis zmocnitele nemusí být notářsky ověřen. -----

- (4) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o těchto věcech: -----
- 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 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 o: -----
    - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
    - změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
    - změně podlahové plochy jednotky, -----
    - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
    - změně podílu na společných částech, -----
    - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
    - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 10% z roční tvorby fondu oprav,-----

Strana osmá

- g) udělování předchozího souhlasu k: -----
  - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
  - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 10% z roční tvorby fondu oprav, -----
  - uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
  - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce domu), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

- (5) Nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
- a) změně stanov, -----
  - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
  - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
  - d) přenesení některých svých pravomocí na předsedu společenství. -----

(6) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti sami. -----

(7) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí písemně všem členům společnosti. -----

(8) Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 7 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----

(9) Jednání shromáždění řídí předseda společnosti. Pokud to není možné, řídí jednání jiný pověřený člen společnosti. -----

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společnosti vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

Strana devátá

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.-----

(12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis vyhotovuje a podepisuje předsedající. Pokud shromáždění určí, že zápis pořídí zapisovatel a zvolí zapisovatelem jinou osobu než předsedajícího, podepisuje zápis rovněž tento zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společnosti. -----

## Čl. VI.

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(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. Statutární orgán společnosti může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek

rozhodli o určité záležitosti mimo zasedání také, pokud je to z jiných důvodů naléhavě potřeba. -----

(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 činí nejméně patnáct dní. -----

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----

(4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy určují pro dané rozhodnutí vyšší většinu hlasů. Mění-li se však vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

(5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----

Strana desátá

## **Čl. VII Předseda společenství**

(1) Předseda je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

(2) Předseda je statutárním orgánem společenství a je za něj oprávněn jednat navenek samostatně. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění společenství. -----

(3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Funkční období předsedy činí 5 let a počíná dnem jeho zvolení. Předsedovi může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. -----

(4) Předseda je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----

(5) Předseda jako výkonný orgán společenství zejména: -----

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. -----

Strana jedenáctá

(5) Je-li předsedou společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji při výkonu funkce zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----

(6) Prvním předsedou společenství vlastníků při založení společenství bylo zvoleno: -----  
 - Bytové družstvo Rezidence Hálkova, se sídlem Hálkova 1725/15, Kateřinky, 747 05 Opava, identifikační číslo 29447291, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle Dr, vložce 5134 -----

## Čl. VIII

### Pravidla pro členství ve volených orgánech společenství

(1) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----

(2) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. -----

(3) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně, může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním a může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem nebo shromáždění vlastníků jednotek. Jeho funkce končí dnem,

kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

## **Čl. IX**

### **Vznik členství, evidence členů společenství**

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká : -----

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

Strana dvanáctá

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. -----

## **Čl. X**

### **Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, způsob jejich uplatňování.**

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. -----

(2) Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. -----



(3)Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. -----

(4) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnil do domu přístup. -----

(5)Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství vlastníků jednotek. -----

(6)Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství nebo správce domu alespoň 3 dny předem. Vlastník jednotky dále je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. --

(7)Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----

(8) Vlastník jednotky - člen společenství má, kromě práv uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, zejména právo:-----

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- c) volit a být volen do orgánů společenství, -----

Strana třináctá

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. -----

(9) Vlastník jednotky - člen společenství má, kromě povinností uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, zejména povinnost:-----

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva

ostatních vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu může vlastník provádět jen se souhlasem společenství vlastníků jednotek. Úpravy jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----  
f) oznamovat bez zbytečného odkladu správci domu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. -----

(10) Vlastník jednotky má povinnost oznámit a doložit bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 7 dnů, předsedovi společenství termín nabytí nebo pozbytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro změnu v seznamu členů společenství (adresa, telefon, e-mail). -----

(11) Na návrh společenství vlastníků jednotek nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

## Čl. XI

### Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká: -----  
a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----  
b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----  
c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----

Strana čtrnáctá

- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----  
e) dalšími způsoby, pokud to stanoví právní předpis. -----

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství. -----

## Čl. XII

### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----

(2) Společenství je povinno hospodařit s majetkem, který nabude, pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit

právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. -----

(4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----

(5) Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.-----

### **Čl. XIII.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.**

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav) platí členové společenství poměrově podle majetkových podílů v celkové měsíční výši stanovené rozhodnutím společenství na účet společenství. -----

Strana patnáctá

Zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách stanovených shromážděním, popř. správcem domu, pokud je tomuto zmocněn smlouvou o vedení účetnictví a správě domu, na účet společenství. -----

Příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav) a zálohy na úhradu za služby jsou splatné k dvacátému dni daného kalendářního měsíce.-----

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství nebo jím pověřená osoba vždy následně za přecházející období, kterým je kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 1. června následujícího kalendářního roku v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 30. června kalendářního roku následujícího po roce za který je vyúčtování prováděno. -----

Způsob rozúčtování nákladů:-----

- a) fond oprav: podle majetkových podílů na společných částech domu -----
- b) vedení účetnictví a správa domu: rovnoměrně na jednotky-----
- c) teplo a ohřev TUV: podle platných předpisů-----
- d) vodné a stočné: -----

- poměrově podle podružných vodoměrů, pokud jsou vodoměry osazeny ve všech jednotkách,-----
  - poměrově podle osoboměrů a ročních směrných čísel, pokud vodoměry nejsou osazeny ve všech jednotkách, -----
  - kombinací z odečtů vodoměrů a osoboměrů, pokud bude uzavřena písemná dohoda mezi všemi vlastníky jednotek -----
- e) elektro (osvětlení) společných prostor: podle osoboměrů -----
- f) náklady na výtah: podle osoboměrů na jednotky podle rozhodnutí společenství-----
- g) komíny – kontrola spalinových cest: na jednotky podle fakturace dodavatele služby ---
- h) společná televizní anténa: rovnoměrně na jednotky -----
- i) případné další služby: poměrově podle majetkových podílů na společných částech domu -----

- (3) V případech kdy nebude možno udělat odečet vodoměrů nebo rozdělovačů topných nákladů v jednotce z důvodu nezpřístupnění nebo poruchy, bude spotřeba stanovena takto:----
- a) u vodoměrů podle průměru spotřeb v jednotce (m<sup>3</sup>) v minulých letech. -----
  - b) u rozdělovačů topných nákladů bude spotřební (měřená) složka stanovena podle průměrné spotřeby tepla na m<sup>2</sup> vytápěné plochy v domě.-----
  - c) ve zvláštních případech (porucha jen 1 vodoměru, apod.) může předseda společenství stanovit jiný způsob stanovení roční spotřeby vodoměrů a rozdělovačů topných nákladů v bytě. -----

- (4) Nevýčerpaný zůstatek ročních záloh na fond oprav se s jednotlivými členy společenství nevypořádává (ani při změně vlastníka jednotky) a převádí se do následujícího roku. Shromáždění společenství může rozhodnout o vyplacení části fondu oprav všem vlastníkům jednotek poměrově podle majetkových podílů na společných částech domu. -----

Strana šestnáctá

- (5) Rozpočet (plán oprav, včetně financování) se sestavuje na období jednoho kalendářního roku. Návrh rozpočtu na nastávající kalendářní rok vypracuje předseda společenství a předloží jej shromáždění ke schválení do konce předcházejícího roku. Shromáždění návrh rozpočtu, případně doplní, upraví a schválí. Shromáždění může některá rozhodnutí k realizaci přenést na předsedu společenství vlastníků. -----

## Čl. XIV

### Zrušení a zánik společenství

- (1) Společenství vlastníků se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.-----

- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.-----

(3) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.-----

(4) Společenství zaniká dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek.-----