

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43 Praha 10 Strašnice

se sídlem: Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10, IČO: 03376389

I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43 Praha 10 (dále též "společenství") je právnickou osobou ve smyslu § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dne 16. 9. 2014.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1797, 1798 stojícího na pozemku p. č. 3118/50, 3118/51, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha (dále též „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek dále též jako „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

II. Název a sídlo společenství

1. Názevem společenství jsou slova „Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43 Praha 10 Strašnice“.
2. Sídlo společenství je: Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10.

III. Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Správou domu se rozumí především zajišťování:
 - a. provozu domu a pozemku,
 - b. údržby a oprav společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c. protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů a jeho revizí a oprav,
 - d. revizí a oprav společných částí technických sítí, konkrétně rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, páteřních rozvodů plynu, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f. dalších činností, které, pokud tyto stanovy neurčují jinak, 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,
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

5. Při plnění úkolů zajišťuje společenství dále 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 předpisy,
 - f. vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, dodávky plynu, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a. vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
 - b. rozúčtování cen za služby na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu platných a účinných právních norem společenství dále zajišťuje zejména:
 - a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

IV. Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce.
2. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
3. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví.

V. Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních norem, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

2. Člen společenství má právo zejména:

- a. užívat společné části podle pravidel uvedených v platných právních normách a těchto stanovách,
- b. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními normami a těmito stanovami,
- c. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- d. volit a být volen do orgánů společenství,
- e. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
- g. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat právními normami stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

VI. Člen společenství má povinnost zejména:

1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě,
6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot,
8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
9. oznámit bez zbytečného odkladu písemně výboru společenství a správci datum nabytí vlastnictví jednotky včetně počtu osob, které s ním sdílejí domácnost a svoje kontakty, především doručovací adresu, e-mailovou adresu a telefonní číslo,
10. oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství a ustanovenému správci osoby včetně jejich základních údajů dle odstavce 3.9, které bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně

3 měsíce v jednom kalendářním roce; v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě oznámit výboru společenství a správci základní údaje této osoby, adresu, e-mailovou adresu a telefonní číslo této osoby včetně počtu osob užívajících byt ve smyslu předchozího bodu,

11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

VII. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Do působnosti 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 a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d. určení osoby správce, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - e. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - f. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g. rozhodování:
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - iii. o změně podlahové plochy jednotky,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, není-li dále uvedeno jinak,
 - viii. o 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, není-li dále uvedeno jinak,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
 - ix. v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Shromáždění svolává statutární orgán společenství. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou nebo e-mailem nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky (pokud je v domě schránka označena vlastnickým jménem) a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Pokud vlastník neuvedl aktuální e-mailovou adresu a nemá v domě svým jménem označenou poštovní schránku, bude písemná pozvánka zaslána také poštou na adresu, kterou vlastník uvedl jako doručovací, případně na adresu trvalého bydliště, pokud výboru doručovací adresa uvedena nebyla. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
7. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud právní předpisy nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
8. Dvě třetiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a. změně stanov,
 - b. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
9. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
10. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, 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 podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

VIII. Náhradní shromáždění

1. Nebylo-li řádné shromáždění způsobilé se usnášet, stanovy připouští konání náhradního shromáždění. Pro náhradní shromáždění (zejm. působnost, svolání a rozhodování) platí přiměřeně ustanovení o řádném shromáždění.
2. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

IX. Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

1. Nebylo-li náhradní shromáždění způsobilé se usnášet, mimo zasedání může být rozhodnuto:
 - a. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném řádném a/nebo náhradním shromáždění, pokud nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

- b. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na shromážděních, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - c. v jiných věcech, a to na návrh statutárního orgánu společenství.
- 2. K přijetí rozhodnutí mimo zasedání je zapotřebí souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- 3. 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, a která musí činit alespoň patnáct dní.
- 4. 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.
- 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.
- 6. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

X. Výbor společenství

- 1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
- 2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
- 3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4. Výboru náleží veškerá působnost výkonného orgánu, leda stanovy, právní normy, shromáždění nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci svěří, byť i částečně, jinému orgánu společenství.
- 5. Výbor společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a. řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo,
 - 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 závěrku 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.
6. V působnosti výboru je také rozhodování o:
- a. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,
 - b. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 100.000 Kč na společenství v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
 - c. o svých rozhodnutích je výbor povinen informovat členy společenství nejpozději na nejbližším shromáždění.
7. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Členem výboru společenství může být fyzická nebo právnická osoba; fyzická osoba musí být ke dni volby starší 18 let a mít plnou způsobilost k právním úkonům. V případě, že potřebný počet hlasů obdrží více kandidátů, než je počet členů výboru, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržených hlasů. Zbylí kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů bude provedena volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů; v případě, že stejný počet hlasů obdrží více kandidátů – rozhoduje los.
8. Výbor je tříčlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
9. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
10. Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství.

XI. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. 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 a zachování

nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - a. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených, o upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje výbor, pokud si některé z těchto pravomocí nevyhradí shromáždění.
 - b. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - c. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - d. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - e. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
 - f. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.
 - g. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

XII. Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - c. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,

- d. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - e. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
3. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Jde zejména o tyto příjmy:
- a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
4. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
5. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu na následující období, rozhodlo nejpozději do 30. května. V případě, že rozpočet nebude schválen, bude společenství hospodařit podle rozpočtu předchozího období.
6. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
7. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
8. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
9. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
10. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
11. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
12. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
13. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) je určena rozhodnutím shromáždění rovnoměrně podle počtu jednotek.
14. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

XIII. Doručování

1. Nestanoví-li právní normy nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku nebo e-mailovou zprávou na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství předložena osobně s podpisem nebo opatřena jeho úředně ověřeným podpisem.

Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Tyto Stanovy byly schváleny shromážděním dne a nabyly účinnosti téhož dne.

Předseda výboru SVJ

Místopředseda výboru SVJ

Člen výboru SVJ