---------- **STANOVY** ----------
---------- **Společenství vlastníků jednotek v domech** ----------
---------- **Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5 OLOMOUC** ----------
---------- zaps. v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Ostravě, ----------
---------- oddíle S, vložce 663, IČ 258 85 006 ----------
---------- (podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění) ----------

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která byla založena v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „**občanský zákoník**“). --

2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (bytový dům) Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5 (dále jen „**dům**“), Povel, Olomouc, který je postaven na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) p. č. st. 545, p.č. st. 546 a p.č. st. 547 (dále jen „**pozemek**“), v katastrálním území Povel, obec Olomouc, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc. ----------

3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, a jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společným zástupcem podle předchozí věty může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou. ----------

4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech, v rozsahu a způsobem uvedeným v platných právních předpisech a v těchto stanovách. ----------

5. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. ----------

Čl. II
Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek v domech Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5 OLOMOUC.** ----------

2. Sídlo společenství: **Nedvědova 357/1, Povel, 779 00 Olomouc.** ----------

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Účelem společenství a předmětem činnosti je správa shora uvedeného domu a pozemku. Dům a pozemek je dále označován společně také jako „**nemovitá věc**“. ----------
   Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkčního celku a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, zejména zajišťování: ----------
   a) provozu, údržby, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání ----------
      - společných částí domu; ----------
      - technických zařízení domu jako společných částí; a ----------
      - společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; ----------

      přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (tzv. Prohlášení vlastníka), ----------
   b) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, ----------
   c) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních a dešťových vod, tepla včetně bytových stanic a radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, ----------
   d) revizí a oprav výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, ----------
   e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, ----------
   f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, ----------
   g) údržby chodníků, veřejné zeleně, venkovního osvětlení ve vnitrobloku (prostor mezi jednotlivými bloky), ----------
   h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. ----------

2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat 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. ----------

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob. ----------

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov, ---
   b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány, ----------
   c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství, ----------
   d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, ----------
   e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy, ----------
   f) vedení seznamu členů společenství. ----------

5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění, spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), zejména dodávka tepelné energie, dodávka vody a odvádění odpadních, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: ----------
   a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, ----------
   b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, ----------
   c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. ----------

6. 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. ----------

7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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. ----------

8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo tepla, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací.

K hlavním uzávěrům vody, tepla, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. ----

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. ----------

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy o správě smluvní správce (dále jen „**správce**“ nebo „**smluvní správce**“**)**. ----------

2. Smlouva o správě obsahuje zejména: ----------
   a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, ----------
   b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, ----------
   c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, ----------
   d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, --------
   e) další náležitosti stanovené shromážděním. ----------

3. Změny osoby smluvního správce nebo změny cenových ujednání a rozsahu činnosti dle smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromáždění. ----------

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. --

5. Pravidla pro užívání společných částí: ----------
   a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek jsou nástěnky umístěné v domě, ------
   b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií, ----------

c) obyvatelé domu jsou na výzvu výboru společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání, ----------
d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo výtahů či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady, ----------
e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek, ----------
f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě, ----------
g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné, ----------
h) ve vnitřních společných prostorech domu není povoleno kouření, ----------
i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované výboru společenství; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklad uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid, ----------
j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby, odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad, ----------
k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění, ----------
l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat veškeré provozní řády a užívat společné prostory v souladu s jejich stavebním určením, ----------
m) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat noční klid v čase od 22:00 hodin do 6:00 hodin a zdržet se veškerých činností, které by mohly obtěžovat ostatní obyvatele. ----------

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI
Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou: ----------
   a) shromáždění; ----------
   b) výbor. ----------

2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „**člen voleného orgánu**“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu, je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. ----------

3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). ----------

4. Funkční období členů volených orgánů společenství je **pět** (5) **let**; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí zejména odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. ----------

5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. ----------

6. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, nebo odstoupení učinit na zasedání shromáždění. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení nebo okamžikem odstoupení na zasedání shromáždění, neschválí-li shromáždění jiný okamžik odstoupení. ----------

7. Za člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do šedesáti (60) dnů po zániku jeho funkce. ----------

8. Shromáždění může zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jichž jsou náhradníky. Pro náhradníky platí ustanovení tohoto Čl. VI obdobně. ----------

9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. ----------

Čl. VII
Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. --------

2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: ----------
   a) změně stanov, ----------
   b) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, ----------
   c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, ----------
   d) schválení druhu služeb a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, ----------
   e) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, ----------
   f) opravě nebo údržbě společné části anebo o stavební úpravě společné části, součástí a příslušenství nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč, slovy jedno sto tisíc korun českých, a vyšší, a v kalendářním roce přesáhnou v souhrnu částku 100.000,- Kč, slovy jedno sto tisíc korun českých; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných

částech, součástech a příslušenstvích nemovité věci nebo o havarijní stav, který musí být bezprostředně odstraněn. ----------

g) udělování předchozího souhlasu: ----------
   1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, ---------
   2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota, resp. zůstatková cena převyšuje v souhrnu v kalendářním roce částku 100.000,- Kč, slovy jedno sto tisíc korun českých, nebo k jinému nakládání s nimi, ----------
   3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, ----------
   4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, ----------

h) určení osoby (smluvního správce), která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o jeho změně, jakož i schválení smlouvy s ním a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, ----------

i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. ----------

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Neplní-li výbor svou povinnost svolat shromáždění vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro zasedání shromáždění. ----------

4. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však na žádost dvou členů, a to do třiceti (30) dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek. --------

5. Shromáždění se svolává pozvánkou, která musí být odeslána členům společenství nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání shromáždění na emailovou adresu člena společenství uvedenou v seznamu členů a za doručenou se považuje jejím odesláním na danou emailovou adresu. Nemá-li člen v seznamu členů uvedenou žádnou emailovou adresu, bude mu pozvánka zaslána doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů nebo může být odeslání pozvánky nahrazeno jejím doručením jiným prokazatelným způsobem, např. osobním předáním oproti podpisu. Současně bude pozvánka vždy vyvěšena na domovní vývěsce nejméně patnáct dnů přede dnem konání shromáždění. ----------

6. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

7. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo osoba pověřená výborem. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4., řídí zasedání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli. ----------

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. ----------

9. Shromáždění **je schopné usnášení, jsou-li přítomni** nebo na základě plné moci zastoupeni **členové společenství, kteří mají většinu hlasů**. ----------

10. **K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství**, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. ----------

11. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jejich společný zástupce podle Článku I, odstavec 3. ----------

12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne. ----------

13. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. 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. ----------

14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. ----------

Čl. VIII
Náhradní shromáždění

1. Není-li shromáždění na svém řádném zasedání schopno usnášet se, může výbor společenství nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti (15) dnů od původního shromáždění, náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako původně svolané shromáždění. ----------

2. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti (6) týdnů ode dne, na který bylo původní shromáždění svoláno. ----------

3. Náhradní shromáždění **je způsobilé usnášení za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40 %, všech hlasů**. ----------

4. **K přijetí rozhodnutí náhradního shromáždění je třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství**, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. ---------

Čl. IX
Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání. ----------

2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí alespoň patnáct (15) dní. ----------

3. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. ----------

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. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle Článku I, odst. 3. těchto stanov. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. ----------

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

6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v Článku VII. vyžadují vyšší počet hlasů. ----------

Čl. X
Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech**. Navenek zastupuje společenství předseda výboru samostatně**. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. ----------

2. Výbor má **čtyři členy**. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má při hlasování jeden hlas. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů. ----------

3. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. ----------

4. Výbor společenství zejména: ----------
   a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, ----------
   b) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství, ----------
   c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30, slovy třiceti, dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; ----------

d) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, -----
e) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, ----------
f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je vyhotovovat a podávat, ----------
g) vede seznam členů, ----------
h) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, ----------
i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, ----------
j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů, ----------
k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku, ----------
l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, ----------
m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, ----------
n) rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo o stavební úpravě společné části, součástí a příslušenství nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie, ----------
o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. ----------

5. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. ----------

6. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, a to ke dni rozhodnutí shromáždění, nestanoví-li shromáždění ve svém rozhodnutí jiný den. Na svém prvním zasedání výbor volí z řad svých členů **předsedu** a z funkce jej také odvolává. První zasedání výboru řídí jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. ----------

7. Předseda výboru na základě pověření výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. ----------

8. Výbor se schází nejméně dvakrát za rok. Svolává se pozvánkou, která musí být odeslána členům výboru nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání shromáždění na emailovou adresu člena výboru uvedenou v seznamu členů a za doručenou se považuje jejím odesláním na danou emailovou adresu. Nemá-li člen v seznamu členů uvedenou žádnou emailovou adresu, bude mu pozvánka zaslána doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů nebo může být odeslání pozvánky nahrazeno jejím doručením jiným prokazatelným způsobem, např. osobním předáním oproti podpisu. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách zasedání výboru jeho předseda, mohou tak učinit jeho další členové. ----------

9. Funkce člena výboru zaniká zejména uplynutím funkčního období, odstoupením člena z funkce nebo jeho odvoláním. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká jeho funkce dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal a schválil, nejpozději však

uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení statutárnímu orgánu. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. ----------

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI
Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby 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) 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, korespondenční adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění, uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem a datum nabytí vlastnického práva k ní. ----------

4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII
Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména: ----------
   a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části, ----------
   b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, ----------
   c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na zasedání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce, ----------
   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 úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání 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. ----------

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména: ----------
   a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, ----------
   b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ve stanoveném termínu, ----------
   c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, ----------
   d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -------
   e) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, -------
   f) 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 a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, ----------
   g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím; ----------
   h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, ----------
   i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, ----------
   j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3, slovy tři, dny předem, ---
   k) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním, ----------
   l) oznamovat bez zbytečného odkladu společenství změny všech skutečnosti rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo jiného uživatele, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, přenechal-li vlastník byt do užívání třetí osobě, oznámí ve stejné lhůtě i jméno a dresu této osoby, ----------
   m) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25., slovy dvacátého pátého, dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu, ----------

n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, ----------

o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, ----------

p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), ----------

q) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, ----------

r) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství, ----------

s) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání. ----------

3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. ----------

4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, má právo na vlastní náklad na pořízení jejich fotokopií. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s výborem. ----------

Čl. XIII

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, ----------
   d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy. ----------

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 výboru. -------

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, pojištění, dále na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, energie a dlouhodobou zálohu (fond oprav), a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. ----------

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. ----------

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. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. ----------

5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek. ----------

6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. -------

7. Společenství zřizuje dlouhodobou zálohu (fond oprav). Pokud není určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do dlouhodobé zálohy, tak její čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. ----------

8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku. ----------

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky na správu domu a pozemku, pojištění a příspěvky na vlastní správní činnost, rozvržené na vlastníky dle obecně závazných právních předpisů, není-li rozhodnutím shromáždění určeno jinak. ----------

2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí, nerozhodne-li o něm shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout jen shromáždění vlastníků. ---------

3. Příspěvek na správu domu a pozemku, pojištění a na správní činnost je stanoven jako zálohový. V takovém případě se, vyjma dlouhodobé zálohy, s každým členem vyúčtuje nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do čtyř (4) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Rozhodne-li tak shromáždění, dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do čtyř (4) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se však nevypořádává a převádí se do dalšího roku.----------

4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. ----------

5. Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepelné energie, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz televizního a rozhlasového signálu, provoz slaboproudých a datových rozvodů, náklady spojené s pozemky příslušejícími k domu, a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. ----------

6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku a správní činnost vždy ke 25., slovy dvacátému pátému, dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období. ----------

7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: ----------
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách, ----------
   b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, ----------
   c) dodávka tepelné energie do jednotky dle příslušného právního předpisu, nerozhodne-li u těchto nákladů shromáždění vlastníků jinak, ----------
   d) osvětlení vnitrobloku, údržba souvisejících pozemků (např. zeleň, chodníky, drobná architektura, oplocení), informační systém, případně provoz závlahy vnitrobloku, v poměru spoluvlastnických podílů, ----------
   e) veškeré náklady spojené s provozem jednotek – nebytový prostor – garáž, v poměru spoluvlastnických podílů konkrétního vlastníka k příslušné jednotce. ----------

8. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30, slovy třiceti, kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30, slovy třiceti, dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. ----------

9. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. ----------

10. Pro rozdělení nákladů na údržbu a opravy společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky jednotek se stanoví následující pravidla: ----------
    a) náklady na opravy vad způsobených vlastníky jednotek nebo osobami zdržujícími se s jejich souhlasem v bytě nebo ve společných částech nemovité věci, hradí výlučně tito vlastníci; ---

b) opravy a rekonstrukce otopného systému hradí společenství. Běžnou údržbu a servis rozvodů ústředního vytápění, včetně, otopných těles, bytové předávací stanice a souvisejících zařízení ve výlučném užívání, hradí vlastníci jednotek. Vlastníci jednotek hradí také náklady na výměnu funkčních otopných těles, či náklady jiné úpravy na rozvodech vytápění, je-li tato výměna či úprava prováděna na jejich vlastní žádost. Vlastníci nejsou oprávněni jakýmkoli způsobem zasahovat do otopné soustavy bez předchozího písemného schválení statutárního orgánu společenství (čl. XII. odst. 2) písm. o) těchto stanov); ----------

c) opravy a rekonstrukce lodžií/teras/předzahrádek hradí společenství. Vlastníci jednotek jsou povinni lodžie/terasy/předzahrádky určené k jejich výlučnému užívání udržovat, servisovat a čistit, včetně čištění odtoků a vpustí, sečení trávy a dalších činností na své náklady. Vlastníci hradí údržbu a opravy vrchní nášlapné plochy lodžií/teras/předzahrádek. Vlastníci nesmí zasáhnout do izolačních a jiných konstrukčních částí lodžií/teras/předzahrádek; ----------

d) opravy oken, balkónových oken, a další výplně otvorů umístěné v obvodovém plášti budovy, určené jako společné části domu, hradí společenství. Při opravách a údržbě těchto výplní otvorů je nezbytné udržovat jednotný tvar a barvu určené společenstvím. Vlastníci jsou povinni tyto společné části svým vlastním nákladem dle potřeby udržovat, servisovat, opravovat jejich skleněné či jiné výplně, kování, rámy a podobné součásti. Při výměně vstupních dveří do bytu musí vlastník dodržet požárně bezpečnostní požadavky. Výměnu výplní otvorů (určené jako společné části domu) smí vlastníci jednotek provádět jen s předchozím písemným souhlasem společenství (čl. XII. odst. 2 písm. o) těchto stanov); ----

e) výměnu poštovních schránek hradí společenství, v ostatních případech hradí náklady na opravy, údržbu a pořízení nové poštovní schránky vlastník jednotky; platí také pro domácí videotelefon u vstupu do domu. ----------

Čl. XVI
Změna prohlášení

1. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. ----------

2. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna: --
   a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky, ----------
   b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo ----------
   c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

Čl. XVII
Nebytové prostory

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. ----------

Čl. XVIII
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 21.09.2026. ----------

2. Právní poměry neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými předpisy. ----------

3. Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými předpisy, platí ustanovení těchto předpisů. ----------