

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I Základní ustanovení

- Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- Členy společenství vlastníků jednotek jsou vlastníci jednotek (bytů a nebytových prostorů v domě), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění (dále jen "člen společenství").
- Společenství je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku případně vykonávat činnosti v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech a v těchto stanovách.

Článek II Název a sídlo společenství

- Názvem společenství jsou slova „Společenství vlastníků pro dům Sokolovská 124, 126, 128 a 130“.
- Sídlo společenství je Sokolovská 1133/130, Plzeň 323 00.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III Správa domu a další činnosti

- Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - provozu domu a pozemku,
 - údržby a oprav společných částí domu,
 - protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů umístěných ve společných částech domu, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, zejména k:

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním domu a jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, např. dodávky tepla, teplé a studené vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního, rozhlasového a datového signálu (dále jen „služby“),
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Společenství zajišťuje při plnění úkolů spojených se správou domu a pozemku podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov tyto úkony, zejména:
- 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“), popřípadě dalších příspěvků podle těchto stanov,
 - 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) zajišťuje vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení evidence členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu, 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:
- a) vybírání úhrady za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - c) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - d) vedení potřebné evidence spojené 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.

Článek IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Článek V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- (2) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo na základě usnesením společenství o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (3) Změnu osoby správce nebo změnu obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem nesmí být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
- (5) Smlouva se správcem musí obsahovat:
 - a) vymezení rozsahu činností, které bude správce vykonávat,
 - b) výši odměny za poskytované služby a způsob její výplaty,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI
Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor")
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství (dále jen "člen voleného orgánu společenství") může být pouze fyzická osoba, která je členem, společným členem, je v přímém příbuzenském poměru ke členovi tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je bezúhonná, svéprávná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a má způsobilost k právním úkonům. Zvolením osoby do orgánů společenství tato získává hlasovací práva v tomto orgánu.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně.
- (10) 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.
- (11) Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.
- (12) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo změni stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí jako by nebylo přijato.

Článek VII
Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Shromáždění rozhoduje o zřízení orgánů společenství, volí a odvolává jejich členy.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplné nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, předložených výborem. Pokud je správa domu a činnosti s tím související vykonávány správcem dle článku V těchto stanov, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti podle těchto stanov,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 150 tisíc Kč (sto padesát tisíc korun českých) v jednotlivém případě,
 - k) výši odměn a náhrad členům výboru, případně dalších orgánů společenství a dalších osob pracujících ve prospěch společenství,
 - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n) schvalování rozpočtu společenství,

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- o) domovního řádu,
 - p) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - q) rozhodování o dalších záležitostech určených občanským zákoníkem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vyhradí k rozhodnutí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti.
- (6) Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad společenství vlastníků.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pokud o to člen společenství výslovně požádá, zasílá se pozvánka zároveň na členem určenou emailovou, případně poštovní adresu.
- (8) Písemná pozvánka musí být vyvěšena, případně odeslána na adresu dle předchozího odstavce nejméně 15 (patnáct) 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 společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn.
- (9) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- (10) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud občanský zákoník nebo tyto stanovы neurčují jinak.
- (12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- (13) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Postup v tomto případě je upraven v čl. X stanov.
- (14) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
 - b) způsobu rozúčtování cen služeb na členy společenství, jejichž rozúčtování není upraveno zvláštním právním předpisem,
- (15) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- (16) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (17) 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.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání statutárního orgánu a dalších volených orgánů.

Článek VIII
Výbor

- (1) Výbor 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 občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda společně s dalším členem výboru nebo dva členové společně.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce ho odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze pravidelně, a to vždy jednou za měsíc. Výbor svolává předseda výboru písemnou pozvánkou, kterou odešle všem členům výboru, a to nejméně 2 (dva) dny přede dnem konání schůze výboru. Výbor se může usnést na tom, že svolávání bude prováděno elektronicky či prostřednictvím SMS zpráv. Součástí tohoto usnesení musí být kontaktní údaje (telefonní číslo a e-mailová adresa) jednotlivých členů výboru. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání schůze.
- (6) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) 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.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, 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, revizí, pojištění domu a zajištění dodávek 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) je vázán zák. č. 101/2000 Sb., na ochranu osobních údajů v platném znění,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) určuje a oznamuje členům společenství termíny splatnosti příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, úhrad za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - l) zajišťuje informační činnost směrem ke členům společenství a navenek.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti ve vztahu k obchodnímu rejstříku společenství, vedenému příslušným rejstříkovým soudem, kterým je Krajský soud v Plzni.

(11) Po vzniku společenství byli prvními členy výboru jmenováni:

1. **Miloslava Duchková**, nar. 3. 6. 1951, bydliště Sokolovská 1130/124, 323 00 Plzeň,
2. **Ing. Ivan Kolář**, nar. 24. 8. 1977, bydliště Sokolovská 1131/126, 323 00 Plzeň,
3. **Roman Tolar**, nar. 20. 10. 1969, bydliště Sokolovská 1131/126, 323 00 Plzeň,
4. **Bc. Helena Pecinová**, nar. 28. 1. 1976, bydliště Sokolovská 1132/128, 323 00 Plzeň,
5. **Lukáš Will**, nar. 5. 5. 1983, bydliště Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň.

Článek IX

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu.

Článek X

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- (1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 (patnáct) dnů od doručení návrhu členu společenství.
- (2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím“/“nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (3) Pokud nedoručí člen společenství ve lhůtě 15 (patnácti) dnů statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina se vypočítává z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- (4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí i celý obsah přijatého usnesení.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže občanský zákoník nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI Vznik členství

- (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 společně oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.
- (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.
- (4) Nový člen společenství je zapsán do seznamu členů společenství neprodleně poté, co 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.

Článek XII Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) nechat se zastupovat na jednání shromáždění osobou vybavenou plnou mocí podepsanou zastupovaným vlastníkem,
 - 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 v termínech stanovených platnými právními předpisy,
 - g) 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. Nahlížení lze realizovat po předchozí dohodě se statutárním orgánem společenství.
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - i) obdržet při převodu vlastnického práva k jednotce na vyžádání od osoby odpovědné za správu domu potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a za služby přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou,
 - j) navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, v níž byl přehlasován, má-li pro to důležitý důvod. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- a) dodržovat platné právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) hradit schválenou výši příspěvků do fondu údržby a oprav podle rozměru (m²) podlahové plochy jednotky měsíčně v určeném termínu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování v určeném termínu,
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a usneseními orgánů společenství schválenými v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- f) zajistit, aby povinnosti členů společenství odpovídajícím způsobem plnily i další osoby, které po právu užívají jednotku člena i když nejsou členy společenství,
- g) 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.
- h) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- i) dbát povinností vyplývajících z ustanovení stavebního zákona,
- j) 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,
- k) 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; tím není dotčena odpovědnost za škodu ve smyslu občanského zákoníku,
- l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- m) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, měření apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav. Výzva se činí písemně výborem alespoň 3 (tři) dny předem,
- n) poskytnout výboru kontaktní údaje k doručování a telefonní kontakt pro případ havarijních stavů,
- o) nejpozději do 7 (sedmi)dnů odpovědět výboru na písemné dotazy související s užíváním jednotky a domu v souladu s těmito stanovami,
- p) uhradit v plné výši náklady, které vzniknou společenství s vymáháním povinností podle těchto stanov a vzniklé škody způsobené jednáním v rozporu s těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
- q) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- r) nevpuštět do domu podezřelé, podnapilé osoby nebo jiné neznámé osoby, které nedokáží vysvětlit účel vstupu a všimát si pohybu těchto osob v domě,
- s) vypínat osvětlení nebo jiná elektrická zařízení ve společných prostorách pokud jejich provoz není nutný.
- t) oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Toto platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznamovat statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu 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, pokud přenechá člen společenství byt k užívání jiné osobě. Člen společenství je povinen oznámit i jméno a adresu osoby, již byl byt přenechán k užívání.
- u) při provádění údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání člena společenství, umožnit do nich přístup na základě výzvy statutárního orgánu společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- v) zdržet se všeho, co brání údržbě, úpravě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto,
- w) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- x) oznámit statutárnímu orgánu společenství svoji nepřítomnost v bytě, která má být větší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství.

- (3) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (4) Vlastník nebo vlastníci jednotek, kteří jsou dotčeni jednáním vlastníka jednotky, který porušuje své povinnosti, mají možnost obrátit se na soud a domáhat se toho, aby soud tomuto vlastníku uložil zdržet se porušování jeho povinností, případně uložil povinnost odstranit následky jím provedených zásahů do práv dalších vlastníků jednotek.
- (5) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek 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) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví platné právní předpisy.

Tyto změny je nutné neprodleně oznámit výboru společenství.

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

ČÁST PÁTÁ
TVORBA ROZPOČTU, HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ,
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRO UŽÍVÁNÍ
SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek XIV
Tvorba rozpočtu, 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 (dále jen dlouhodobé zálohy), s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek (dále jen krátkodobé zálohy) a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství, a to v souladu s rozpočtem na daný kalendářní rok.
- (2) Návrh rozpočtu předkládá k odsouhlasení shromáždění statutární orgán společenství. Návrh rozpočtu zahrnuje zejména návrh plánu oprav, revizí a prohlídek společných částí na daný kalendářní rok, návrh tvorby pravidelných a mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, návrh odměn členům orgánů společenství a odměn správci. Rozpočet na daný kalendářní rok musí být odsouhlasen nejpozději do konce prvního pololetí.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM
SOKOLOVSKÁ 124, 126, 128 A 130
Sokolovská 1133/130, 323 00 Plzeň

- (3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (4) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelu zajišťování správy domu a pozemku, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (5) 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.
- (6) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (7) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku (dlouhodobé zálohy), dále zálohy na úhradu za služby (krátkodobé zálohy), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- (2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha na opravy a investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Pravidla pro její tvorbu a čerpání schvaluje shromáždění. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán společenství k odsouhlasení shromáždění na základě plánu oprav. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění. Nevycerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku.
- (3) Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby platné v období předcházejícího roku.
- (4) Členové společenství jsou povinni platit měsíčně zálohy na služby a na příspěvek na správu domu a pozemku podle odst. 1 a 2 tohoto článku vždy k 25. 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 daný kalendářní rok.
- (5) Náklady na služby se na členy společenství rozúčtují v poměru naměřených hodnot, podle platných právních předpisů eventuálně podle usnesení shromáždění přijatého v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky a rozpočtu na další kalendářní rok.

Článek XVI
Užívání společných částí

- (1) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- (2) Při chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování dalších členů společenství pachy nebo hlukem a byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní požární a další předpisy. Člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat ve společných částech domu a dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné části a okolí domu. Nastalé znečištění je povinen ihned svým nákladem odstranit. Dále je povinen se zdržet chovu nebezpečných druhů zvířat (chov šelem, plazů, krokodýlů atd.).
- (3) Člen společenství je povinen se zdržet umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a výtahové kabině. Dojde-li k takovému umístění nepovolených předmětů, je společenství oprávněno na náklady člena společenství po předchozím upozornění tyto vyklidit.
- (4) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a na opláštění budovy.
- (5) Člen společenství je povinen zajišťovat pořádek a čistotu ve společných částech domu a své jednání uvést v soulad s Domovním řádem, jako předpisem upravujícím zajištění pořádku a čistoty v domě a užívání společných prostor a zařízení v domě.
- (6) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby byly práce prováděny pouze v pracovních dnech od 8.00 (osmi) do 18.00 (osmnácti) hodin. V době od 22.00 (dvacet dva) do 6.00 (šesti) se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- (7) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí domu je možné uzavřít s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím statutárního orgánu společenství dohodu o pronájmu.

ČÁST ŠESTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XVII

Stanovy společenství se mění ve svém plném rozsahu tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 15. května 2014, přičemž tato změna stanov nabývá účinnosti dnem 15. května 2014.