

Stanovy Společenství vlastníků jednotek v Domažlicích, čp.

I.

Název společenství vlastníků

Název společenství vlastníků (dále též pouze „společenství“) zní: **Společenství vlastníků jednotek v Domažlicích, čp.**

II.

Sídlo společenství vlastníků

Sídlo společenství je na adrese: Domažlice - předměstí, ul, čp PSČ 344 01.

III.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.
2. Práva a povinnosti vlastníků jednotek (členů společenství vlastníků) upravují tyto stanovy a platné právní předpisy (zejm. občanský zákoník a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Pokud jde o práva a povinnosti vyplývající z občanského zákoníku, kromě práv a povinností vyplývajících z ustanovení o bytovém spoluvlastnictví (§ 1158 a násl. občanského zákoníku), má člen společenství vzhledem k § 1221 občanského zákoníku také práva a povinnosti vyplývající z ustanovení občanského zákoníku o spolcích, jakož i další práva a povinnosti, které mu platně právo přiznává, resp. ukládá (např. v rámci úpravy základních zásad soukromého práva).
3. Člen společenství vlastníků ručí za jeho dluhy v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Pokud jde o způsob uplatňování členských práv a povinností, jsou člen společenství vlastníků na straně jedné a společenství vlastníků na straně druhé povinni řídit se ustanovením § 212 občanského zákoníku, tj. člen je povinen se vůči společenství vlastníků chovat čestně a zachovávat jeho vnitřní řád, a společenství vlastníků nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy. Při uplatňování práv je třeba dodržovat zásadu, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Lhůty pro uplatnění některých práv (zejm. souvisejících s rozhodováním orgánů společenství vlastníků) stanoví občanský zákoník.
5. Člen společenství vlastníků má právo volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, účastnit se řízení společenství vlastníků účastí a hlasováním na shromáždění, případně rozhodováním mimo zasedání.
6. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
7. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
8. Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí podle těchto stanov a občanského zákoníku a zajistit dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
9. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Stejně oznámení učiní vlastník i osobě pověřené určitými činnostmi v oblasti správy domu na základě smlouvy uzavřené se společenstvím.
10. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom

- kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Stejně oznámení učiní vlastník i osobě pověřené určitými činnostmi v oblasti správy domu na základě smlouvy uzavřené se společenstvím.
11. Vlastník jednotky má právo, aby mu společenství sdělilo jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
 12. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů společenství v rozsahu nepřesahujícím 3 hodiny ročně. Nahlížení ve větším rozsahu a vyhotovování kopií může být zpoplatněno.
 13. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku.
 14. Vlastník jednotky je povinen platit zálohy a nedoplatky na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu společenství zálohy včas vyúčtovalo a vrátilo případný přeplatek.
 15. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou zastupující společenství.
 16. Vlastník jednotky je povinen se zdržet všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
 17. Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
 18. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
 19. Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví více osob, jsou povinny zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství a vůči osobě pověřené určitými činnostmi v oblasti správy domu na základě smlouvy uzavřené se společenstvím. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
 20. Při užívání společných částí domu vlastník jednotky:
 - a) nesmí společné části poškozovat, a to ani způsobem užívání své jednotky (resp. bytu),
 - b) je povinen upozornit na poškození nebo špatný stav společné části, zvláště pokud v důsledku takového poškození nebo špatného stavu hrozí vznik dalších škod,
 - c) je povinen trpět užívání společné části, která je vyhrazena k užívání vlastníku jen některé jednotky, tímto vlastníkem,
 - d) je povinen užívat společné části šetrně a ohleduplně, v souladu s jejich povahou a s přihlédnutím k jejich stavu.
 21. 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 společenství oprávněno činit opatření ke zjednaní nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

IV.

Orgány společenství vlastníků

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, kterým je **výbor / předseda společenství**; statutární orgán je orgánem voleným.

2. Zasedání orgánu společenství musí být řádně svoláno. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či druh (družka) je členem voleného orgánu společenství.
4. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
5. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.
6. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
7. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Pokud byl kooptován náhradní člen, bude tato skutečnost bez zbytečného odkladu oznámena členům společenství způsobem určeným pro svolání shromáždění.
8. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě zpravidla nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
9. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.

A) shromáždění

10. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
11. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
12. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo na více shromážděních.
13. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
14. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
15. Působnost shromáždění, jeho zasedání a usnášení upravují právní předpisy (zejm. občanský zákoník). Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném 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, resp. částku stanovenou těmito stanovami, pokud se od prováděcího předpisu odchylují,
- g) udělování předchozího souhlasu
- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, resp. částku stanovenou těmito stanovami, pokud se od prováděcího předpisu odchylují, nebo k jinému nakládání s nimi;
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí samostatným rozhodnutím.
16. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí členům společenství dále uvedeným postupem, a současně vyvěsí v Domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka se členům společenství vhodí do poštovní schránky příslušející k jednotce, jejímž vlastníkem či spoluvlastníkem je člen společenství (a vlastní-li či spoluvlastní-li více jednotek, pak do schránky příslušející ke kterékoliv z nich). V případě, že o to člen společenství výslovně písemně požádá, doručuje se pozvánka namísto vhození do poštovní schránky dle předchozí věty na adresu (odlišnou od adresy Domu), kterou člen oznámil společenství. Pozvánku je možné doručit členovi společenství také osobně, a to při kterékoliv vhodné příležitosti. Písemná pozvánka musí být vhozena do schránky (případně doručena na adresu sdělenou členem společenství) a současně vyvěšena v Domě na domovní vývěsce nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
17. Ve smyslu ustanovení § 1210 odst. 2 občanského zákoníku se stanoví, že rozhodnutí mimo zasedání je přípustné ve všech případech, kdy je rozhodnutí určité otázky v působnosti shromáždění. Přitom platí, že před rozhodnutím mimo zasedání není třeba svolat shromáždění (návrh lze tedy bez dalšího předložit přímo k rozhodnutí mimo zasedání bez předcházejícího svolání shromáždění). Návrh musí mít písemnou formu a musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta podle § 1211 občanského zákoníku, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, činí ve všech případech rozhodování mimo zasedání 30 dní. 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 listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí a včasné doručení písemného vyjádření společenství. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
18. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí statutární orgán. Náležitosti zápisu stanoví občanský zákoník (§ 254 odst. 2). Nad rámec zákonem stanovených náležitostí se v zápisu uvedou též námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy. Svolavatel zajistí, aby se zápis také vyvěsil na nástěnce ve veřejně přístupné části budovy. Každý z vlastníků má právo si vyžádat kopii zápisu z jednání shromáždění.

B) statutární orgán - výbor / předseda společenství

19. Statutární orgán 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 nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Statutární orgán tedy zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - b) připravuje podklady a organizuje přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění,
 - c) zajišťuje výkon usnesení shromáždění,
 - d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků z takového vyúčtování vyplývajících,
 - e) předkládá shromáždění účetní závěrku, zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku,
 - f) zabezpečuje pro vlastníky jednotek rozpis záloh za služby, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - i) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - j) rozhoduje o záležitostech uvedených v ustanovení § 13 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, o opravě nebo stavební úpravě společných částí), přičemž platí, že na místo obou limitů ve výši 10.000,- Kč stanovených v § 13 odst. 1 shora uvedeného nařízení vlády se stanovuje vždy limit 20.000,- Kč, a na místo limitu ve výši 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku v jednotlivých případech stanoveného v § 13 odst. 2 shora uvedeného nařízení vlády se stanovuje limit 2.000,- Kč bez DPH v průměru na každou jednotku v jednotlivých případech; limit 2.000,- Kč bez DPH v průměru na každou jednotku v jednotlivých případech neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií ve společných částech.
 - k) kontroluje kvalitu poskytovaných plnění podle předchozího písmene a provádí úhradu ceny za poskytnutá plnění,
 - l) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - m) zajišťuje zřízení samostatné poštovní schránky společenství v prostorách domu, kde je umístěno sídlo společenství.
20. Statutárním orgánem společenství je výbor. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
21. Členové výboru jsou voleni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a rovněž je z funkce předsedy nebo místopředsedy výboru odvolává.
22. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
23. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí mimo zasedání buď písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu, a to včetně písemného doložení hlasování jednotlivých členů výboru.

24. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení výboru.
25. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství. Předseda společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
26. Předsedu společenství volí shromáždění.
27. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.
28. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.

V.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud se v těchto stanovách hovoří o Domě či Pozemku **nebo Vedlejším Pozemku**, mají tyto výrazy následující význam:
 Pozemkem se rozumí: pozemky p. č. st. a p. č. st. v k.ú. Domažlice.
 Domem se rozumí: dům č.p. - bytový dům, který je postaven na Pozemku.
Vedlejším Pozemkem se rozumí pozemek v k.ú. Domažlice.
 Pokud je v těchto stanovách zmiňován „dům“ či „pozemek“, rozumí se domem Dům a pozemkem Pozemek **a případně též Vedlejší Pozemek.**
2. Správu Domu a Pozemku **a Vedlejšího Pozemku** (dále jen „**správa domu a pozemku**“) vykonává společenství vlastníků, které je oprávněno určit jinou osobu, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a uzavřít s takovou osobou příslušnou smlouvu.
3. Pravidla pro správu domu a pozemku stanoví občanský zákoník a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
4. Společenství vždy sjedná vhodné pojištění pro případ vzniku škod na Domě a Pozemku **nebo Vedlejším Pozemku**, a dále též pojištění odpovědnosti za škody (zejména pojištění odpovědnosti vůči třetí osobě z důvodu pádu Domu nebo jeho části, **z důvodu závady ve schůdnosti přístupové cesty k Domu** apod.).
5. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí 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,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
6. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace Domu

- odpovídající jeho skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
7. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
8. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
9. Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, rozumí odměny členů volených orgánů společenství.
10. Užívání společných částí domu je upraveno v prohlášení vlastníka domu.

VI.

Rozpočet společenství, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a jejich výše placená jednotlivými vlastníky jednotek

1. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Rozpočet je sestavován tak, aby byla vytvořena dostatečná finanční rezerva na plánované investice a další účelné výdaje, a pokud není uvedeného třeba, pak takovým způsobem, aby bylo zajištěno vyrovnané hospodaření. Rozpočet obsahuje předpokládané příjmy a výdaje. Rozpočet schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
2. Příjmem společenství jsou zejména příjmy uvedené v § 16 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
3. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Tyto příjmy budou rozúčtovány jednotlivým vlastníkům jednotek v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. Daň z příjmu z těchto příjmů zaplatí každý vlastník jednotky sám, pokud tyto nejsou od daně osvobozeny podle zákona.

4. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (viz též § 1180 odst. 2 obč. zákoníku a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
5. V otázkách úhrady cen služeb, stanovení záloh na služby, rozúčtování a vyúčtování služeb se postupuje podle zákona č. 67/2013 Sb., přičemž zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Pokud společenství nerozhodne v souladu s uvedeným zákonem jinak, použijí se podpůrná ustanovení tohoto zákona. Uvedený zákon upravuje též pravidla pro stanovení výše záloh na služby včetně práva měnit výši záloh na služby.
6. Příspěvek a zálohy na služby jsou splatné vždy do konce měsíce, za který jsou placeny.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými právními předpisy.
2. Prvními členy statutárního orgánu – výboru společenství byli: