

Společenství vlastníků Pekárenská 19, 21, 23

STANOVY

Sídlo: Pekárenská 1028/23, 370 04 České Budějovice 3

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ
Čl. I.

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen také „společenství vlastníků“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která byla založena schválením těchto stanov na ustavující schůzi a vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku společenství vlastníků. Právní povaha společenství vlastníků se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „zákon“). Jednotky nemovité věci (domě a pozemku) byly vymezeny v souladu se zákonem v dokumentu „Prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ (dále jen „prohlášení vlastníka“).

Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů a příslušných podílů na společných částech nemovité věci (společných částech příslušného domu a pozemku, ve kterých je jednotka vymezena), dále jen „**jednotka**“, společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně.

(3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru dle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II.
Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Pekárenská 19, 21, 23**

(2) Sídlo společenství vlastníků: **Pekárenská 1028/23, 370 04 České Budějovice 3**

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III.
Správa domu a pozemku

(1) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu včetně přístupových cest na pozemku,
- c) revizí protipožárního zařízení (hasicí přístroje, označení únikových východů apod.), včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, pitné vody a odvodu odpadních vod, domovních stoupacích rozvodů tepla (vyjma bytových rozvodů a topných těles) a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem

televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení dle vybavení domu,

e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,

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

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu

d) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku.

(3) Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv dle odstavce (1) a (2) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů dle zákona a těchto stanov, zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V.,

b) vedení evidence plateb členů společenství vlastníků, které jsou dle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství vlastníků.

(5) Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství vlastníků,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

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

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků dle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV.

Změny společných částí domu

(1) Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství vlastníků změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. 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, zajišťuje společenství se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Čl. V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce") anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství vlastníků 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění roční účetní závěrku společenství vlastníků, zprávu 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 předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- e) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem dle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. VI.

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků:

- a) shromáždění jako nejvyšší orgán společenství vlastníků,
- b) výbor jako statutární orgán společenství vlastníků.

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

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

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

(5) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.

(6) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(7) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

Čl. VII.

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Výše hlasovacího podílu odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovité věci, kdy počet hlasů odpovídá čitateli tohoto spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (počet hlasů každého vlastníka jednotky odpovídá výši jeho spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci).

(2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí při výdajích do 300 000 Kč (včetně) se vyžaduje souhlas vlastníků jednotek majících spoluvlastnické podíly odpovídající alespoň 50,01 % a více přítomných na shromáždění, k přijetí rozhodnutí při výdajích vyšších jak 300 001 Kč se vyžaduje souhlas vlastníků jednotek majících spoluvlastnické podíly odpovídající alespoň 75 % a více přítomných na shromáždění.

(3) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby a okolností daných zákonem, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství (tedy 100 % všech vlastníků jednotek celého společenství), pokud není dále uvedeno jinak.

(4) Shromáždění svolá k zasedání statutární orgán – výbor 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 vlastníků sami.

(5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou svolavatel doručí všem členům společenství vlastníků odesláním na jejich emailovou adresu, pokud je známa, a současně ji vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být

doručena a současně vyvěšena nejméně 15 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.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem dle odstavce (4) věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný tímto svolavatelem.

(7) 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 vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 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,
- 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, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(8) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat dle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů společenství dle slušného

uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami, či proti zajištění, či zda se uskutečnit vůbec má.

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

(10) Z jednání 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 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.

(11) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včete písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání a na náhradním zasedání

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

(2) V případech, kdy je dle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

(3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

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

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

(6) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, a to i v případě, že tomuto rozhodování mimo zasedání nepředcházelo zasedání shromáždění, které nebylo schopno se usnášet.

(7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku

jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. IX.

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(2) Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou dle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.

(5) Výbor koná své schůze dle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. 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) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu se zákonem a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění dle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d) plní povinnosti dle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav do výše 100.000 Kč, dále pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- b) odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k dani,
- c) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu

- a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
- d) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- f) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků dle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
- i) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- j) prvními členy výboru jako statutárního orgánu byli zvoleni:

Roman Zetek bytem Pekárenská 1026/19, 370 04 České Budějovice 3, rodné číslo:
Veronika Hájková bytem Pekárenská 1027/21, 370 04 České Budějovice 3, rodné číslo:
Radek Jurka bytem Pekárenská 1027/21, 370 04 České Budějovice 3 rodné číslo:

Čl. X.

Výkon dalších činností pro společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků 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 vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu dle odstavce (1), musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná dle odstavce (1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství vlastníků.
- (4) Působnost dle odstavce (1) a (2) nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
Čl. XI.

Vznik členství

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

- a) dnem vzniku společenství vlastníků 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 vlastníků.

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

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

(4) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně (předložením originálu listu vlastnictví k nemovitosti) nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

(1) Člen společenství vlastníků má tato práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov:

- a) 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,
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování a k těmto úkonům je oprávněn zplnomocnit jinou osobu (toto zplnomocnění nemusí být úředně ověřeno),
- d) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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 vlastníků má tyto povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) udržívat 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,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- g) vlastník jednotky se zdrží 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 osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií,
- h) při poškození jednotky prováděním prací dle písmene j), nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků; prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,
- i) vlastníkovvi se doporučuje pojistit svou domácnost a nemovitost, doklad o tomto pojištění doloží společenství vlastníků,
- j) ve vztahu ke společným částem uvnitř bytu a společným částem, které výlučně užívá, je vlastník povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Drobné opravy a běžná údržba jsou popsány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- k) kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu (společenství vlastníků) 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,
- l) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, osobě odpovědné za správu domu (společenství vlastníků) 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 na dobu nikoliv přechodnou (delší než tři měsíce); v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- m) dodržovat domovní řád schválený shromážděním,

Čl. XIII.

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

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

(3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předchozí větě. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství. Společenství je povinno na základě žádosti člena nebo zájemce, který chce jednotku nabýt, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do (14 pracovních dnů) potvrzení o výši dluhu na platbách na příspěvky na správu domu a pozemku na platbách za služby.

ČÁST PÁTÁ

Pravidla pro správu domu a pozemku

Čl. XIV.

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

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

(2) Uzavře-li společenství vlastníků dle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které dle zákona a dle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství vlastníků 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. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků

a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV.

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství vlastníků v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků na účet společenství vlastníků [čl. VII odst. (7) písm. e)].

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. (7) písm. e)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(4) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce září kalendářního roku předcházejícímu roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

V Českých Budějovicích dne

**Společenství vlastníků Pekárenská 19, 21, 23 se sídlem Pekárenská 1028/23, 370
04 České Budějovice 3**

Roman Zetek	
Veronika Hájková	
Radek Jurka	