

Stanovy

Společenství Sokolovská 56,58,60

Obsah:

část článek název

I. Základní ustanovení

čl1. Název a sídlo

čl2. Předmět činnosti

II. Členství ve společenství vlastníků

čl3. Obecná ustanovení

čl4. Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

III. Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

čl5. Pravidla pro správu domu a pozemku

čl6. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

IV. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

čl7. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

čl8. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

V. Orgány společenství

čl9. Společná ustanovení

čl10. Shromáždění

čl11. Působnost shromáždění

čl12. Rozhodnutí mimo zasedání

čl13. Výbor společenství

čl14. Kontrolní komise, Revizor

VI. Společná a závěrečná ustanovení

čl15. Nebytový prostor

čl16. Společné ustanovení

čl17. Závěrečné ustanovení

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1.

Název a sídlo

1. Společenství vlastníků jednotek vzniklo pro dům č. p. 1250, 1251, 1252, stojící na pozemku parc. č. 1601 katastrálním území Poruba-sever, obec Ostrava, obojí zapsáno na listu vlastnictví č. 4112 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „dům a pozemek“).
2. Společenství vlastníků jednotek bylo do veřejného rejstříku bylo zapsáno dne 28. 2. 2001 pod identifikačním číslem 25875922. Název společenství: **Společenství Sokolovská 56,58,60**
4. Sídlo společenství: Sokolovská ul. 1251/58, Ostrava - Poruba, PSČ 708 00
5. Společenství vlastníků jednotek (dále také jen „společenství vlastníků“ nebo „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 1. odst. 1.
6. Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé nabývat a vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a v těchto stanovách (vše dále jen „správa domu“).

Článek 2. Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č.p. 1250, 1251, 1252, způsob využití: bytový dům, který je součástí pozemku parc. č. 1601, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Poruba-sever (715221), obec Ostrava.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí; a
 - společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - 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 jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace a statického posudku, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi 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 stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany. Společenství vlastníků je zejména oprávněno sjednávat smlouvy týkající se
 - a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;

- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků,
 - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
6. Společenství zajišťuje, buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, provoz společné televizní antény apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Článek 3.

Obecná ustanovení

1. Členy společenství jsou vlastníci jednotek (bytů či nebytových prostor) v domě. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
5. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Článek 4.

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,

- e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Při zjištění nedoplateků neprodleně statutární orgán společenství vlastníků předá dlužníkovi písemnou upomínku (kde se uvede výše dluhu, číslo účtu, var. symbol) s výzvou k zaplacení dlužné částky do 10 pracovních dnů. V případě nezaplacení dluhu ve stanoveném termínu ihned předá dlužníkovi 2. výzvu k zaplacení do dalších 10 pracovních dnů s upozorněním, že v případě neuhrazení nedoplateků ani v tomto náhradním termínu, bude celá záležitost předána k soudu. Dlužník je v tomto případě povinen uhradit veškeré více náklady spojené s vymáháním jeho pohledávek,
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - j) písemně oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce ode dne, kdy se o skutečnosti dozvěděl, nebo mohl dozvědět:
 - nabytí jednotky do vlastnictví,
 - svoji adresu (adresu pro doručování),
 - číslo svého bankovního účtu
 - počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání,

- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně, a dále doložit stavební dokumentaci a statický posudek týkající se stavebních úprav,
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou člen výboru společenství,
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale má právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství nebo správcem.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Článek 5.

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
5. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,-Kč.
6. Statutární orgán je oprávněn zcizit nebo zatížit movitou věc, jejíž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč.
7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.
9. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním jednotky a společných částí. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
10. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vlastníka jednotky nesmí být v rozporu s dobrými mravy. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
11. Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za následky vyvolané chovanými zvířaty, která jsou v bytě držena (zejm. znečištění, škody, ohrožení zdraví či jiné újmy včetně psychické). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.

Článek 6.

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Dále také stoupací šachty, balkony a lodžie přístupné z jednotlivých jednotek. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě a zároveň je dostupný na stránkách Společenství. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

2. Společné části lze užívat jen k určenému účelu, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu či jednotky není ve společných částech dovoleno.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby v domě či jednotce nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo používáno otevřeného ohně,
 - b) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem, nebo důvodem šíření hmyzu a hlodavců,
 - c) nekouřit ve společných částech nemovitosti,
 - d) zabezpečit, aby všechny únikové cesty zůstaly trvale volné.
4. Ve sklepních prostorách je přísně zakázáno uskláňovat tlakové nádoby, hořlavé kapaliny a lehce vznětlivé hořlaviny a chovat zvířata.
5. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
6. Pro stavbu a instalaci venkovních antén, jejich svodů, případně reklam na společné části (především na střechu a fasádu domu) je nutný předchozí souhlas shromáždění.
7. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu, včetně pravidelného úklidu společných částí. To platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
8. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že shromáždění rozhodne o tom, že dům bude uzamčen nepřetržitě, jsou všichni vlastníci jednotek a osoby s ním společně jednotku užívající povinni tuto povinnost dodržovat. Tyto povinnosti platí i v případě, že vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání jinému.
9. Vlastník jednotky a osoby s ním jednotku užívající jsou povinni dodržovat v době od 22:00 do 6:00 hod. noční klid. Vždy je třeba se řídit příslušnou platnou vyhláškou.
10. Vlastník je povinen odstranit osobní věci ze společných částí, které na ně umístil (chodby a sklepní uličky) neprodleně, v případě ohrožování zdraví ostatních Vlastníků bude na jeho náklady provedeno okamžité odklizení najatou firmou, v opačném případě bude vyčíslena pokuta dle dodatku schváleného na schůzi Shromáždění Sokolovská 56,58,60. Pokuta bude vyčíslena po odstranění a následně doručena písemnou formou vlastníku dané BJ s informacemi pro uhrazení. Uložené věci v uzamčených společných prostorách domu je povinen Vlastník označit datem uložení a jménem, od tohoto data po uplynutí 48 měsíců je povinen vlastník odklidit uložené věci z uzamčených společných prostor, v opačném případě bude na náklady Vlastníka provedeno vyklizení a odvoz najatou firmou. Změna a výše pokuty může být provedena schválením na Shromáždění Společenství při výroční schůzi v daném roce a je nedílnou součástí zápisu z této schůze. Ke schválení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků na schůzi shromáždění.
11. Pronájem volných společných částí v sídle Společenství Sokolovská 56,58,60, se stanoví na shromáždění společenství formou dodatku, (elektřina a voda popř. jiné potřebné věci krom klíčů, nejsou součástí pronájmu a nájemce si je hradí na vlastní náklady, zároveň i škody způsobené pronájemem). K tomuto účelu jsou použity měřidla schválené Výborem SVJ, který má rovněž přístup k těmto měřidlům. Změna výše pronájmu a další změny mohou být provedeny schválením na Shromáždění Společenství při výroční schůzi v daném roce a je nedílnou součástí zápisu z této schůze. Ke schválení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků na schůzi shromáždění.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Článek 7.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

2. Základním účelem sestavování rozpočtu společenství je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků určených na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí nemovitosti plánovaných pro budoucí období.
3. Rozpočet příspěvku na správu domu a pozemku zahrnuje hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku (dále jen „PSDP“ domu) s těmito údaji:
 - a) zůstatek PSDP domu k 31.12.
 - b) tvorba PSDP domu z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství,
 - c) čerpání PSDS domu na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, údržba, pojištění domu a pozemku, opravy, revize a prohlídky společných částí, a jiné náklady týkajícího se Společenství mimo nákladů stanovených služeb.
 - d) výnosy členů společenství,
4. Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Článek 8.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních úhrad (záloh). Výši zálohy na úhradu příspěvků na správu domu stanoví shromáždění v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném období. Nebylo-li rozhodnutím shromáždění vlastníků určeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, o mimořádném příspěvku na správu domu a pozemku a to nejméně 50% většinou hlasů přítomných členů
3. Příspěvek na správu domu a pozemku se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to vždy do 4 měsíců po skončení kalendářního roku k 31.12, nevyčerpaný zůstatek se nevypovídá a převádí se do dalšího roku.
4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby:
 - a) dodávku tepla a teplé vody,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) provoz výtahu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě
 - f) STA
 - g) a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. 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. Shromáždění rozhodne o výši zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotky na daný rok vždy předem, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech
 - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování, nerozhodne-li u shromáždění vlastníků jinak
 - c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na

- poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu.
- d) úklid společných prostor v domě, STA, odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, podle počtu jednotek rozhodných pro vyúčtování, nerozhodne-li u shromáždění vlastníků jinak.
8. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitek. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné dle platné legislativy.
9. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky (nedoplatku) proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část V.
Orgány společenství
Článek 9.
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor společenství.
2. Členem výboru společenství (dále také „voleného orgánu“) může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu.
4. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
6. 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.
7. Nenahradil-li člen voleného orgánu újmu na majetku (škodu), kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen tuto újmu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém újmu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
8. Dobrá víra členů orgánů společenství se přičítá společenství.
9. Na usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10. Funkční období členů volených orgánů společenství je pětileté.
11. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
12. O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání voleného orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitek členů. Přílohou zápisu je seznam členů voleného orgánu s uvedením,

kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena voleného orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen voleného orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

13. Volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vložím pozvánky do poštovní schránky, nebo emailovou zprávou a vyvěšením na nástěnce domu ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
14. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
15. 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 rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
16. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Článek 10. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Shromáždění svolává statutární orgán také z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30dnů od doručení písemné žádosti statutárnímu orgánu; neučiní-li tak v této lhůtě, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně čtrnáct dnů před jeho konáním.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů, resp. lze doručit vhozením do poštovní schránky označené jménem vlastníka na adrese uvedené v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může s podklady seznámit.
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost (podíl) spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu (kolik % podílu, tolik hlasů); společní členové společenství mají (hlasují) společně nedělitelným počtem hlasů. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k počtu jeho hlasů se nepřihlíží (nehlasuje).
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. K uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, je nutný souhlas vlastníka jednotky, k jehož jednotce je zástavní právo zřizováno.
7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání
9. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
10. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle článku 10. odst. 2. těchto stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo požádal o jeho svolání.
11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
12. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu (zpravidla předseda výboru), který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Předsedou zasedání shromáždění je předseda výboru, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, který poté zajistí volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na změnu pořadí projednávaných bodů nebo předčasném ukončení zasedání.
13. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je pozvánka, listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společenství.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o projednávané záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Článek 11.

Působnost shromáždění

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 včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,

g) rozhodování o

- členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- změně účelu užívání domu nebo jednotky;
- změně podlahové plochy jednotky;
- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
- změně podílu na společných částech;
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
- opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
- způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;

h) udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
- 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;

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

Článek 12.

Rozhodnutí mimo zasedání

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 údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí většiny hlasů všech členů společenství.

Článek 13. Výbor společenství

1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za společenství jedná člen výboru samostatně s výjimkou právních jednání v písemné formě, kdy za společenství jednají dva členové výboru společně. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) 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 obsahující 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 shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - f) sděluje jednotlivým členům společenství podle 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 vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - i) činí právní jednání, zejména uzavírá smlouvy v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a s usnesením shromáždění ve věcech předmětu činnosti společenství,
 - j) odpovídá za kvalitu 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,
 - k) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - l) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení rejstříku společenství
3. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
5. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. Funkce člena výboru zaniká uplynutím volebního období nebo volbou nového člena výboru. Každý člen výboru společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíční (výpovědní) lhůty ode dne doručení oznámení o odstoupení ostatním členům výboru.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek 14.
Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení
Článek 15.
Nebytový prostor

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

Článek 16.
Společné ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

Článek 17.
Závěrečné ustanovení

Změna stanov přizpůsobením se donucujícím ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, byla přijata ve formě úplného znění stanov na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 7.prosince 2016.

Výsledek hlasování:

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: 43 hlasů, (1627/1974) podílů (82,4%), tedy všechny hlasy přítomných/nepřítomných členů **Společenství Sokolovská 56,58,60** :

pro: (46097/57246) 80,5% hlasů;

proti: 0% hlasů;

zdržel se: (181/9541) 1,9% hlasů.

nepřítomno: (347/1974) 17,6% hlasů.

Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto usnesení Shromážděním činil: 42 hlasů (46097/57246) 80,5%.

Výbor Společenství zvolen na Shromáždění společenství vlastníků:

.....
Sedlačík Miroslav , Altmannová Eva , Jiří Zdeněk
.....

Kontrolní komise, Revizor Společenství je zvolena na Shromáždění společenství vlastníků:

.....
Lapčíková Marie
.....

Uvedené usnesení Shromáždění tak bylo přijato, když bylo dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí tohoto usnesení Shromáždění.

V Ostravě : 20.prosince 2016

Předseda Společenství Sokolovská 56,58,60 :

Místopředseda Společenství Sokolovská 56,58,60 :