

Společenství vlastníků jednotek Dolnokubínská 2438, 2439 a 2440 (dále jen "společenství"), domu čp. 2438-2440, postaveném na pozemku parc. č. 2954/2, v katastrálním území a obci Pelhřimov, zapsáno na LV č. 8112 vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, KP Pelhřimov, pro k.ú. Pelhřimov je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a která se nadále řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen "zákon")

přijalo na schůzi shromáždění vlastníků tyto:

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Článek I.

Název společenství a jeho sídlo

Název: **Společenství vlastníků jednotek Dolnokubínská 2438, 2439 a 2440**

Sídlo: **Pelhřimov, Dolnokubínská 2438, PSČ 393 01**

Článek II.

Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Článek III.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku, uvedeného v odst. 2. tohoto článku, což zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí a dále zahrnuje činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu 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 (dále jen "správa domu").
2. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 2954/2, na němž se nachází dům čp. 2438, 2439 a 2440 a pozemek parc. č. 2954/1, to vše v k.ú. Pelhřimov.

3. Správou domu se rozumí:

- 3.1 Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, a to zejména provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, včetně havarijní údržby; týká se to všech technologických zařízení, rovněž společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- 3.2 revize, údržba a opravy technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů kanalizace, energií včetně tepla, teplé a studené vody, pitné vody, elektrické energie a telekomunikačních zařízení, výtahů, systému rozvodu dat a televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních společných zařízení podle technického vybavení domu,
- 3.3 zajišťování dalších činností pokud vyplývají, nebo vyplynou společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu,
- 3.4 uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně oprávnění požadovat od vlastníka jednotky předložení stavební dokumentace před zahájením stavebních úprav v bytě a ověřování, zda tyto úpravy nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- 3.5 údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.

4. Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správního, a to zejména:

- 4.1. 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,
- 4.2. sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
- 4.3. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů za plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání,
- 4.4. 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,

- 4.5. vedení seznamu členů společenství,
- 4.6. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov, domovního řádu, usnesení shromáždění vlastníků jednotek nebo rozhodnutí výboru,
- 4.7. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- 4.8. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
- 4.9. 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.
- 4.10. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození domu, společných částí nebo jiných bytů, je osoba odpovědná za správu oprávněna zajistit na náklady vlastníka jednotky také:
 - 4.10.1. odstranění závad v bytě jestliže závady vlastník jednotky neodstraní ani ve lhůtě určené ve výzvě zaslané doporučenou zásilkou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, nejpozději však ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy,
 - 4.10.2. povinné revize týkající se rozvodů a spotřebičů plynu a elektřiny příslušejících vlastníkovi jednotky na jeho náklady v případě, že vlastník jednotky tuto povinnost neplní.

Článek IV. Členství ve společenství

- 1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- 2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků na základě žádosti člena společenství vyhotoví písemné potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele převodem vlastnického práva k jednotce, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4. 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.
- 5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek V.

Členská práva a povinnosti

1. Práva člena společenství vymezují obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád a rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
 - 1.1 účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 1.2 účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - 1.3 volit a být volen do orgánů společenství,
 - 1.4 předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - 1.5 seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlédnutí po předchozí domluvě umožní statutární orgán společenství nebo pověřený správce,
 - 1.6 nahlížet 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,
 - 1.7 na žádost získat od osoby odpovědné za správu domu informaci o jménu a adrese kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce jednotky v domě,
 - 1.8 obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou bytového domu a záloh na úhradu služeb, a to do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - 1.9 obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování a to bezhotovostně na bankovní účet u banky v ČR.
2. Povinnosti člena společenství vymezují obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád a rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
 - 2.1 dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - 2.2 řádně a včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - 2.3 řádně a včas hradit zálohy na úhradu služeb včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - 2.4 přesáhne-li prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství 5 dnů, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem a nebude-li takový právní předpis, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
 - 2.5 při užívání společných částí dodržovat pravidla užívání společných částí a společného zařízení domu jak jsou uvedena ve stanovách, domovním řádu a v usneseních orgánů společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - 2.6 dodržovat pravidla pro správu domu uvedená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu a v usneseních orgánů společenství,
 - 2.7 neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle

- svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- 2.8 udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu a zdržet se úprav měnících vzhled domu,
 - 2.9 svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit, znečistit nebo poškodit společné části nebo technické zařízení a nosné konstrukce,
 - 2.10 vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost dodržovat pravidla pro správu domu, užívání společných částí a domovního řádu, s nimiž se mohl a měl seznámit, současně je povinen zajistit plnění uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - 2.11 oznámit společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce:
 - 2.11.1 nabytí jednotky do vlastnictví,
 - 2.11.2 trvalou adresu a adresu pro doručování
 - 2.11.3 číslo bankovního účtu v ČR a telefonní kontakt,
 - 2.11.4 počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - 2.11.5 počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - 2.11.6 jméno, adresu a tel. kontakt osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 2.11.4 a 2.11.5; a
 - 2.11.7 jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2.11.2 až 2.11.5.
 - 2.12 odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - 2.13 umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - 2.14 zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo společenstvím řádně 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 domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - 2.15 umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - 2.16 předat společenství k rukám statutárního orgánu kompletní projektovou dokumentaci prováděné změny stavby včetně revizí změnou stavby dotčených rozvodů energií,
 - 2.17 oznámit správci nebo členu statutárního orgánu společenství svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce a oznámit kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu, je touto osobou člen statutárního orgánu společenství nebo správce,

- 2.18 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 2.13 a 2.14 článku V. je statutární orgán povinen členovi společenství oznámit nejméně 3 (tři) dny před zamýšleným datem realizace přístupu a to vyvěšením výzvy na informační nástěnku společenství.
 4. Užívání společných částí se řídí stanovami a domovním řádem společenství v platném znění.
 5. Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými prostory jsou zejména vchody, zádveří, schodiště, chodby, podesty, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, úklidová místnost, předávací stanice tepla, výtahy, půdy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
 6. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 7. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1.5 a 1.6 článku V., nemá člen společenství právo žádat o vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat jejich fotokopie. Žádá-li člen společenství o nahlížení do dokumentů uvedených v odst. 1.5 a 1.6 článku V. častěji než 1x krát ročně, je povinen uhradit společenství náklady na zajištění tohoto práva ve výši 300,- Kč za každých i započatých 15 minut, nahlížení do dokumentů. Stejnou povinnost má člen společenství žádá-li o nahlížení do písemných podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1.6 čl. V.
 8. 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, stanovami a usnesením shromáždění.
 9. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech 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 spoluvlastníku.
 10. 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.
 11. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je při uplatňování těchto práv společenství vlastníků.
 12. 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.
 13. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - 13.1 nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne částku 500,- Kč na bytovou jednotku,

- 13.2 o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nebo cena obvyklá nepřesáhne částku 500,- Kč na bytovou jednotku,
14. 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 50.000,- Kč bez DPH; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
15. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč bez DPH je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Článek VI. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - 1.1 shromáždění (dále jen "shromáždění"),
 - 1.2 výbor společenství.
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu živnostenského zákona. Členem orgánu společenství může být i právnická osoba, za podmínky, že zástupce právnické osoby coby člena voleného orgánu musí být rovněž plně svéprávný a bezúhonný. 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. Pokud by byl členem voleného orgánu zvolen ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, bude se na jeho volbu nahlížet tak, jako by se nestala. Pokud člen voleného orgánu ztratí způsobilost být členem voleného orgánu až po svém zvolení do funkce, pak jeho funkce zaniká. Zánik funkce je takový člen voleného orgánu povinen oznámit společenství bez zbytečného odkladu.
4. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
6. K 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.
7. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
8. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

9. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.
10. Osoba pověřená vedením zasedání orgánu společenství vede jednání v pořadí programu ohlášeného pozvánkou, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.
11. Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení, nebo dnem, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce.
12. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění společenství.
13. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
14. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
15. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se ji vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. S potřebnými znalostmi a pečlivostí jedná ten, kdo mohl v dobré víře předpokládat, že jednal informovaně a v obhajitelném zájmu právnické osoby, tj. jedná s péčí řádného hospodáře.
16. 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.
17. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

Článek VII. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství a tvoří jej všichni vlastníci jednotek.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1 schválení nebo změna stanov,
 - 2.2 změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3 volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4 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,
 - 2.5 schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
3. schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, a rozhodování o:

- 3.1 členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
- 3.2 změně účelu užívání domu nebo jednotky
- 3.3 změně podlahové plochy jednotky
- 3.4 úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
- 3.5 změně podílu na společných částech
- 3.6 změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- 3.7 opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu společenství,
- 3.8 o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství.
4. udělování předchozího souhlasu
 - 4.1 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
 - 4.2 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - 4.3 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
5. 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,
6. schválení domovního řádu,
7. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
8. Shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění výbor svolá i na podnět vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemného podnětu ke svolání zasedání shromáždění, statutárnímu orgánu; neučiní-li tak, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění k zasedání sami.
9. K jednání je shromáždění svoláno vyvěšením písemné pozvánky na domovní vývěsce společenství nejméně 15 dní před konáním jednání. V pozvánce se vždy uvede datum, hodina, místo a program jednání schůze shromáždění. Nedílnou součástí pozvánky jsou podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, uvede se kde a kdy je možné s těmito podklady seznámit. Je-li shromáždění svoláváno z podnětu vlastníků, může být pořad zasedání oproti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal.
10. 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.
11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství v době usnášení, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
12. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu

zapisovatele. Předseda zasedání shromáždění vede tak, jak byl ohlášen jeho pořad, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání.

13. 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. Žádá-li člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství újmu, může být poskytnutí informace odmítnuto.
14. 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.
15. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných hlasů členů společenství.
16. 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.
17. Vlastník jednotky/ člen společenství se může nechat na zasedání shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci.
18. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
19. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Nepřihlíží se k hlasu společenství, vlastní-li v domě nějakou jednotku.
20. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.
21. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této 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.
22. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí výbor do 15 dnů od ukončení jednání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis z jednání musí být vyvěšen na domovní vývěsce společenství a webové stránce společenství, po dobu minimálně 10 dní. Povinnost vyvěšení se netýká příloh, které jsou součástí zápisu.

23. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb pokud byly konány a námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
24. Zápis podepisuje předsedající. Dále také zapisovatel a ověřovatel zápisu, pokud budou zvoleni. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání.
25. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
26. Ustanovení odstavce 19. se použijí přiměřeně i pro zápisy z jednání statutárního orgánu a dalších volených orgánů společenství.

Článek VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
2. 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 dvacet dní ode dne doručení návrhu členu společenství.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu ve lhůtě dvaceti dnů, ode dne doručení návrhu členu společenství, svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, 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.
8. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění 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 nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Článek IX.

Výbor

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru.

2. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
4. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda.
5. Členy výboru volí a odvolává shromáždění. Výbor volí ze svých členů předsedu.
6. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznámí výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Funkční období výboru činí pět let.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru a námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 11.

Článek X.

Nebytový prostor

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

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

Změna stanov byla v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění projednána na schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek Dolnokubínská 2438, 2439 a 2440 konaném dne 01.12.2016 v notářské kanceláři JUDr. Marie Rokoské, Legií 876, Pelhřimov .