

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

(dále jen "Stanovy")

domu, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Brno-město pro obec město Brno, katastrální území Nový Lískovec, postaveného na pozemcích parcelní číslo 2815 a 2816, popisné číslo 482 a 481 na Listu vlastnictví 1247

a schválené na ustavujícím Shromáždění Společenství vlastníků,
konaném dne 19.6.2001

Preambule

Společenství vlastníků jednotek domu Slunečná 6 a 8, (dále jen "Společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Článek 1 Identifikační údaje

- 1.1** Název: Společenství vlastníků domu Slunečná 6 a 8
Sídlo: Slunečná ulice 6 a 8, číslo popisné 481 a 482
Brno
Nový Lískovec
PSČ: 634 00
- 1.2** Označení domu dle zápisu v katastru nemovitostí Brno-město:
Obec: město Brno
Katastrální území: Nový Lískovec,
Parcela číslo: 2815,2816
Popisné číslo: 482, 481
Číslo listu vlastnictví: 1247
- 1.3** Dům tak, jak je evidován v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Brno-město se skládá ze stejných dvou budov,
a to
z budovy
číslo popisné 481 , postavené na parcele 2816,
orientační číslo ulice Slunečná 6 (dále jen "vchod Slunečná 6)
a
z budovy
číslo popisné 482, postavené na parcele č. 2815
orientační číslo ulice Slunečná 8 (dále jen " vchod Slunečná 8")

Článek 2 Předmět činnosti

- 2.1** Předmětem činnosti Společenství je řízení, správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- 2.2** Správou domu se rozumí
- zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - zajišťování oprava rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - zajišťování revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - zajišťování revizí a oprav výměňkové stanice,
 - plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - příprava a schvalování rozpočtu domu na jednotlivá účetní období,

- i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství jako zálohu na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
 - n) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- 2.3 Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje Společenství pojištění jednotlivých jednotek (s výjimkou obsahu jednotlivých jednotek) a k nim příslušejících podílů na společných částech domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného za ty vlastníky jednotek, kteří Společenství včas poskytnou peněžní prostředky k úhradě pojistného.
- 2.4 Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje Společenství
- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky studené pitné vody a teplé užitkové vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla pro vytápění a pro ohřev teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům a ohřev teplé užitkové vody
 - e) další povinnosti, které vyplnou pro vlastníky jednotek, případně pro Společenství ze zvláštních právních předpisů.
- 2.5 Předmětem činnosti Společenství může být dále v případech, kdy Společenství zajišťuje služby
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených Shromážděním vlastníků jednotek.
- 2.6 Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z případného úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to s předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky.

Článek 3 Orgány Společenství

- 3.1 Orgány Společenství jsou:
- a) Shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "Shromáždění"),
 - b) Výbor Společenství (dále jen "Výbor") nebo není-li zvolen Výbor, vlastník jednotky, kterého Shromáždění pověří výkonem funkce Výboru (dále jen "Pověřený vlastník"). V následujícím textu bude termín "Výbor" nebo "člen Výboru" vždy znamenat "Pověřeného vlastníka", pokud Výbor nebyl zvolen.
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění
- 3.2 Výbor je volen a odvoláván Shromážděním. Členem Výboru může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky v domě.
- 3.3 Orgány Společenství hlasují veřejně.
- 3.4 Funkční období členů Výboru a Revizora činí 5 let a počíná datem jejich zvolení. První zasedání Výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 3.5 Členem orgánu Společenství může být zvolena pouze osoba starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům, a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 3.6 Člen Společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
- 3.7 Členům Výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje Shromáždění.
- 3.8 O průběhu schůze každého Shromáždění nebo Výboru musí být pořízen zápis, který bude podepsán zapisující osobou a předsedou (nebo jeho/jejím zástupcem) a předložen následující schůzi téhož orgánu pro schválení a/nebo vyjádření námitek.
- 3.9 Člen Výboru může být během funkčního období Shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu Společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

- 3.10 Člen Výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen Výboru písemně orgánu Společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal Výbor na vědomí. Pokud Výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení Shromáždění.
- 3.11 Za člena Výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů od zániku jeho funkce.
- 3.12 Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 3.2 až 3.7 a 3.9 až 3.11.

Článek 4 Shromáždění

- 4.1 Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění.
- 4.2 Do výlučné pravomoci Shromáždění náleží rozhodování
- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - b) o schválení nebo o změně Stanov,
 - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
 - d) o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu
 - e) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - f) o schvalování rozpočtu Společenství na následující účetní období a o následcích zprávo plnění rozpočtu za předchozí účetní období,
 - g) stanovení výše odměny členů Výboru.
- 4.3 Výroční Shromáždění svolává jedenkrát v kalendářním roce Výbor; Mimořádné Shromáždění může být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li Výbor povinnost svolat Shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto Shromáždění.
- 4.4 O svolání jakéhokoliv Shromáždění musí být členové Společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze Shromáždění oznámením, dodaným do poštovní schránky jednotky v domě. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze Shromáždění.
- 4.5 Jednání Shromáždění organizuje a řídí předseda Výboru nebo člen Výboru, kterého řízením Shromáždění Výbor pověřil. Podklady pro jednání Shromáždění připravuje Výbor.
- 4.7 Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 4.8 Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají dohromady jeden hlas, rovnající se velikosti spoluvlastnického podílu téže jednotky. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona).
- 4.9 K přijetí usnesení Shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 4.2 písmo a), o schválení nebo o změně Stanov podle bodu 4.2 písmo b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 4.2 písmo c) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 4.10 K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství
- 4.11 Z jednání Shromáždění pořizuje nebo organizuje Výbor zápis, který obsahuje:
- a) datum a místo konání Shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) úkoly a lhůty k jejich plnění,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) námítky členů proti rozhodnutí Společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - t) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena
 - g) označení zplnomocněných zástupců vlastníka či spoluvlastníků jednotky, za které zástupce hlasoval.
- 4.12 Přílohu zápisu z jednání Shromáždění tvoří podklady, které byly Shromáždění předloženy k projednáváním bodům.

Článek 5 Výbor

- 5.1 Výbor je statutárním a výkonným orgánem Společenství. Výbor musí mít nejméně tři členy, nejvíce osm členů. Shromáždění je oprávněno zvolit sudý počet členů výboru, přičemž však musí být dodržena zásada, že jedna polovina členů, výboru je tvořena z vlastníků jednotek vchodu Slunečná 6 a druhá polovina z vlastníků jednotek vchodu Slunečná 8.
- 5.2 Výbor zvolí na svém prvním zasedání ze svých členů předsedu, místopředsedu a zapisovatele.
- 5.3 Výbor je usnášení schopný, jsou-li přítomni alespoň dva členové výboru z vchodu Slunečná 6 a dva členové výboru z vchodu Slunečná 8. Pokud je celkový počet členů výboru nižší než čtyři, postačí k jeho schopnosti usnášení se, pokud je přítomen jeden člen výboru ze vchodu Slunečná 6 a jeden člen výboru ze vchodu Slunečná 8.
- 5.4 Za Výbor jedná navenek předseda Výboru nebo Výborem písemně pověřený člen Výboru. Jde-li o písemný právní úkon, ač dle právních předpisů je či není zapotřebí písemná forma právního úkonu, je nezbytný podpis předsedy a jednoho dalšího člena Výboru.
- 5.5 Je-li předseda výboru vlastníkem jednotky z vchodu Slunečná 6, musí písemné právní úkony spolu s ním podepisovat další člen výboru, který je vlastníkem jednotky z vchodu Slunečná 8. Je-li předseda výboru vlastníkem jednotky z vchodu Slunečná 8, musí písemné právní úkony spolu s ním podepisovat další člen výboru, který je vlastníkem jednotky z vchodu Slunečná 6.
- 5.5 K platnosti zvolení členů Výboru je zapotřebí, aby na schůzi Shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen Výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
- 5.6 Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci Shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech Shromáždění nevyhradilo, rozhoduje Výbor. Výbor plní usnesení Shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Výbor svolává jeho předseda nebo Výborem písemně pověřený člen Výboru.
- 5.6 Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách Výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání Výboru svolat jeho další dva členové.
- 5.7 Je-li zvolen sudý počet členů výboru s paritním zastoupením vlastníků jednotek vchodu Slunečná 6 a vchodu Slunečná 8, tvoří výbor dle příslušnosti svých členů dvě sekce, a to sekci vchodu Slunečná 6 a sekci vchodu Slunečná 8. Tyto sekce jsou interně, tj. bez následku závaznosti vůči třetím osobám, oprávněny rozhodovat o záležitostech správy svého vchodu. K jednání vůči třetím osobám je však zapotřebí splnění podmínek dle článku 5.4. Stanov. Pokud se rozhodnutí jedné sekce výlučně týká příslušného vchodu bez následku pro druhý vchod, není druhá sekce oprávněna odeprít svou součinnost a je povinna jednat tak, aby došlo k právně účinnému jednání za Společenství dle článku 5.4. Stanov. Sekce rozhodují nadpoloviční většinou všech hlasů.
- 5.8 Výbor zejména:
- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci Shromáždění nebo pokud si je Shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu zajednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - d) připravuje rozpočet Společenství na následující účetní období a předkládá jej Shromáždění ke schválení včetně dlouhodobého plánu oprav,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji Shromáždění ke schválení,
 - f) odpovídá za vedení písemnosti (vedení evidence členství), zápisů ze Shromáždění, usnesení apod.,
 - g) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb, správcovských i jiných,
 - h) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov,
 - i) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet Společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti Společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
 - j) rozhoduje o uplatnění sankcí vznikajících ze skutečností uvedených v bodě 5.8 písmo h) Stanov nebo nedodržování smluvních podmínek ve smyslu bodu 5.8 písmo g) Stanov,
 - k) zpracovává a vyhláší Domovní řád.
 - l) rozhoduje, které činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 5.9 Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu v souladu s dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku finančních prostředků ve Fondu oprav.
- 5.10 V případě řešení havarijních stavů, není-li na zůstatku Fondu oprav dostatek finančních prostředků, je Výbor oprávněn učinit takové kroky k zajištění finančních prostředků, aby byl havarijní stav odstraněn a bylo umožněno řádné a bezpečné užívání všech jednotek.
- 5.11 Ke změně účelu užívání stavby, změně stavby jakož i k podstatným změnám týkajících se společných částí domu je zapotřebí jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek.

- 5.12 Zjednání Výboru se pořizuje zápis, který obsahuje:
- datum a místo konání,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování členů Výboru,
 - námítky členů Výboru proti rozhodnutí Výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 5.13 Člen Výboru odpovídá za škodu, kterou prokazatelně způsobil porušením své právní povinnosti. V tomto ohledu je významné, zda člen Výboru nesouhlasil s rozhodnutím Výboru, z jehož plnění vznikla Společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání Výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Článek 6

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- 6.1. V případech, kdy je rozhodování svěřeno shromáždění, 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.
- 6.2 Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti, mimo volby orgánů společenství.
- 6.3 Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 6.4 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.
- 6.5 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.
- 6.6 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 vlastník ten, kdo usnesení navrhl.

Článek 7

Vznik členství, evidence členů Společenství

- 7.1 Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku Společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 7.2 Členství ve Společenství vzniká a zaniká současně s vznikem nebo zánikem vlastnictví jednotky. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 7.3 Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 7.4 Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 7.5 Jména členů Společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto Stanov. Jmenovitý seznam členů s kontaktními adresami členů a dalšími údaji je veden a aktualizován v knize členů Společenství a je přístupný všem členům Společenství.

Článek 8

Práva a povinnosti člena Společenství

- 8.1 Člen Společenství má právo zejména:
- účastnit se veškeré činnosti Společenství,
 - podílet se stanoveným způsobem na rozhodování Shromáždění,
 - volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství,
 - obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet Společenství,
 - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - Člen společenství je oprávněn nechat se na schůzi shromáždění zastoupit zmocněncem. Zmocněnec může být jiný člen společenství nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. Plná moc musí být udělena písemně a podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen,

vyjma případů, ve kterých právní předpisy úřední ověření podpisu na plné moci vyžadují. Člen společenství je oprávněn udělit zmocněnci i generální plnou moc, podle které zmocní zmocněnce k zastupování na všech schůzích shromáždění ode dne udělení plné moci až do písemného odvolání plné moci. Dále plná moc zaniká vypovězením zmocněncem nebo smrtí člena společenství. Plnou moc k zastupování na shromáždění předloží zmocněnec nejpozději před začátkem konání schůze shromáždění. Je-li plná moc udělena pouze pro zastupování na konkrétní schůzi shromáždění, je originál plné moci nedílnou součástí prezenční listiny. Jde-li o generální plnou moc zmocňující k účasti na všech schůzích shromáždění, připojí se k prezenční listině kopie plné moci a originál se uloží v dokladech společenství. Na každé další schůzi bude v prezenční listině uvedeno, že za člena společenství jedná zmocněnec na základě plné moci s uvedením data, kdy byla plná moc udělena. Na případy výslovně neupravené tímto článkem se použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o zastupování na základě plné moci.

- 8.2 Člen Společenství je povinen zejména:
- dodržovat Stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství,
 - řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů Společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - neprodleně upozorňovat Výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - neprodleně hradit veškeré Výborem stanovené a Shromážděním schválené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - neprodleně hradit veškeré Výborem stanovené a Shromážděním schválené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - dohlížet a dbát na to, aby osoby obývající jeho jednotku dodržovaly Stanovy a aby se zdržely jednání, jímž by zasahovaly do práv ostatních členů Společenství a podstatně omezovaly nebo neumožňovaly výkon jejich práv,
 - dbát na dodržování Domovního řádu,
 - umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - oznámit bez zbytečného odkladu Výboru změnu vlastnictví jednotky a jméno a adresu nového nabyvatele, jakož i telefonický kontakt na něj.
 - oznámovat Výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- 8.3 Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen Společenství provádět jen se souhlasem všech členů Společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen Společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy Společenství.

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím

Článek 9

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 9.1 Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství jako:
- krátkodobou zálohu na náklady za služby spojené s užíváním bytu, (jako jsou např. pojištění domu, správa nemovitosti, dodávka energií, úklid společných prostor, provoz výtahů, paušální náhrady členů výboru)
 - příspěvek na dlouhodobou zálohu na budoucí opravy (tzv. Fond oprav), z které se hradí náklady spojené s údržbou a opravami domu s společných částí domu, jejich zařízení sloužících k provozu domu. Dále jsou ze zálohy hrazeny správní náklady (např. poštovné, poplatky, právní služby aj.), které jsou svou výší zanedbatelné nebo jejich výskyt není pravidelný.
 - Společenství hospodaří s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 9.2 Výbor společenství informuje vlastníky 1x ročně o stavu čerpání a konečném zůstatku finančních prostředků dle bodu 9.1. O vyúčtování záloh podle bodu 9.1a) rozhoduje Shromáždění jednou ročně.

- 9.3 Nevyčerpaný zůstatek na zálohách podle bodu 9.1b) na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy Společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud Shromáždění nerozhodne jinak.
- 9.4 Zálohy na úhradu za služby podle bodu 9.1a) výše je Výbor povinen jednou ročně rozúčtovat po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem.
- 9.5 V případě zpoždění platby dle bodu 9.1 výše nebo v případě nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu je dlužník povinen spolu s dlužnou částkou uhradit penalizační poplatek ve výši 10 % z dlužné částky za každý započatý měsíc trvání takového dluhu.
- 9.6 Společenství je oprávněno sjednat s písemným souhlasem vlastníka jednotky, jehož podpis musí být úředně ověřen, smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.
- 9.7 V případě vymáhání dluhu hradí dlužník i náklady vymáhání takového dluhu, popřípadě i škody vzniklé Společenství z důvodu pozdní Úhrady splatných plateb.
- 9.8 Společenství může, na žádost dlužníka a po odsouhlasení Shromážděním, upustit od sankcí dle bodu 9.5 a 9.7. z důvodu finanční tísně dlužníka, kupř. na základě dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradí přinejmenším dlužnou částku záloh na náklady spojené s užíváním bytu a příspěvku do Fondu oprava na správu domu.
- 9.9 K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností uvedených výše vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka, popřípadě na věcech movitých obdobně zástavní právo na zajištění nákladů za služby spojené s užíváním jednotky.
- 9.10 Finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek.
- 9.11 Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky.
- 9.12 Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 9.13 Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 9.14 Shromáždění společenství schvaluje dlouhodobý plán oprav, podložený tvorbou finančních prostředků dle bodu 9.1b), s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu k bydlení a k zajištění požadovaného technicko-ekonomického stavu domu, včetně technických zařízení domu.
- 9.15 Výbor společenství rozhoduje o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku finančních prostředků dle bodu 9.1b).
- 9.16 Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem dle bodu 9.1b).
- 9.17 Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové Společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 9.18 Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a to s interním odděleným účtováním pro vchod Slunečná 6 a vchod Slunečná 8.
- 9.19 Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů Společenství zajišťováním činnosti podle bodů 2.1 až 2.5 a 10.1 a 10.2 pověřit jinou osobu (správce).
- 9.20 Případný zisk z hospodaření Společenství může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí Společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 9.21 Členové Společenství ručí za závazky Společenství spojené s hospodařením Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek 10

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

- 10.1 Vlastníci jednotek jsou povinni vždy do 25. dne daného měsíce na účet společenství poukazovat předepsanou finanční částku, jež obsahuje:
- a) krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek dle bodu 9.1a) těchto stanov, stanovenou výborem dle předpokládaných nákladů pro dané období,
 - b) příspěvek na dlouhodobou zálohu na budoucí opravy dle bodu 9.1.b) těchto stanov; výši příspěvků stanoví vlastníci jednotek na shromáždění na následující období tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku:
- Údržba** - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů dle odst.1 písm.a) tohoto článku.
- Oprava** - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů dle odst.1 písm.a) tohoto

článku. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.

Rekonstrukce - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.

Modernizace - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

10.2 Záloha na náklady za služby spojené s užíváním jednotky dle bodu 10.1a) sestává z nákladů:

vodné a stočné, teplo - pro otop a ohřev TUV, provoz výtahu, odvoz likvidace TKO, elektrická energie za osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení, úklid společných prostor (chodeb a schodiště), pojištění domu, odměna správci domu, paušální náhrady členům výboru

Výše této zálohy se stanovuje podle nákladů předcházejícího roku v návaznosti na vývoji cen. Vlastník jednotky může v odůvodněných případech dohodnout odlišnou výši stanovení těchto záloh s výborem společenství.

Rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotky se provádí podle obecně závazných předpisů. Zálohové platby na náklady za služby spojené s užíváním jednotky se každoročně vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům dle skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí hospodářského roku.

Tento postup platí, pokud není obecně závazným předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup.

Při absenci obecně závazných předpisů se rozúčtování provede takto:

- a) Náklady za vodné a stočné se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené a teplé vody v jednotce, samostatně pro vchod Slunečná 6 a Slunečná 8.

Pravidla rozúčtování vodného a stočného jsou uvedena v příloze č.2 těchto stanov.

- b) Úhrada nákladů dešťovného, bude-li účtováno, se rozúčtuje v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

- c) Náklady tepla pro otop se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti vytápěné plochy jednotky. Spotřební složka činí 60% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových měřičů tepla, samostatně pro vchod Slunečná 6 a Slunečná 8.

Pravidla rozúčtování nákladů tepla jsou uvedena v příloze č.3 těchto stanov.

- d) Náklady tepla ohřev TUV se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30% nákladů na ohřev TUV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti plochy jednotky. Spotřební složka činí 70% nákladů na ohřev TUV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových vodoměrů TUV, samostatně pro vchod Slunečná 6 a Slunečná 8.

Pravidla rozúčtování nákladů tepla jsou uvedena v příloze č.3 těchto stanov.

- e) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují samostatně dle jednotlivých vchodů Slunečná 6 a Slunečná 8, které se dále rozdělí na bytové jednotky daného vchodu v poměru dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu.

Do nákladů se zahrnují provozní náklady za elektrickou energii dle elektroměru pro výtahy, je-li instalován, náklady za komplexní servis výtahu, dozorce výtahu, poplatky za telefon (SOS) a běžné opravy výtahu včetně vandalismu.

- f) Náklady za likvidaci TKO, budou-li hrazeny společenstvím, se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu.

- g) Náklady za elektřinu na osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení v domě se rozúčtují samostatně dle jednotlivých vchodů Slunečná 6 a Slunečná 8, které se dále rozdělí na jednotky daného vchodu v poměru dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu.

- h) Náklady za úklid společných prostor v domě se rozúčtují samostatně dle jednotlivých vchodů Slunečná 6 a Slunečná 8, které se dále rozdělí na jednotky daného vchodu v poměru dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech domu.

Do nákladů se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů, a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor.

- i) Náklady za úklid chodníku a údržby zeleně přináležící k domu, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

- j) Náklady za pojištění domu se rozúčtují v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

- k) Náklady provozu zvláštních technických zařízení (STA), budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.

Do nákladů se zahrnují především náklady el.energie, servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky.

- l) Náklady za správu domu, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.

Náklady za správu domu jsou:

činnosti uvedené v Mandátní smlouvě se správcem

- m) Náklady na odměny/paušální náhrady Výboru SVJ se rozdělí na bytové jednotky rovným dílem.

- 10.3 Výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek na dlouhodobou zálohu na budoucí opravy (tzv. Fondu oprav) dle bodu 10 b) se odvíjí od výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 10.4 Vlastníci jednotek jsou povinni oznámit společenství počet příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce.
- 10.5 Termíny k rozúčtování nákladů a služeb spojené s užíváním jednotek:
- Kalendářní rok 1.1. - 31.12.
 - Zúčtovací období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání pronajatého prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování. Fakturační období, během kterého dochází k zúčtování, fakturace za dodávky a služby.
 - Rozúčtovatel předá vyúčtování výboru společenství domu, resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 30. 4.
 - Reklamační období:
 - 21 ti denní období od předání vyúčtování vlastníkovu bytu či nebytového prostoru pro uplatnění reklamace rozúčtování – vlastníkem (spotřebitelem) vždy nejpozději do 21.5.,
 - 30 ti denní období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace - vždy nejpozději do 20. 6 .,
 - předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27.6.
 - V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude konečným spotřebitelům rozúčtován v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky nepromítá.
 - Splatnost rozúčtování nejpozději do 31.7.
 - Období pro úhrady nedoplatků z rozúčtování dodávek a služeb bez uplatnění penalizační sankce je vždy do 31.7, v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8.

Článek 11

Zánik členství ve Společenství

- 11.1 Členství ve Společenství zaniká:
- zánikem domu,
 - zánikem Společenství,
 - úmrťm člena Společenství - fyzické osoby,
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - zánikem člena Společenství - právnické osoby,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství.
- 11.2 Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spolu vlastnických podílů na společných částech domu.
- 11.3 Je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.
- 11.4 V případě zániku domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí zůstatek Fondu oprav dle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku domu a příspěvek na výkon správy rovným dílem mezi jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku domu.

Článek 12

Kontrolní komise, revizor

- 12.1 Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství. Dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, 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.
- 12.2 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.
- 12.3 Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- 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.
- 12.4 Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise nebo revizora. Revizor má působnost kontrolní komise.

Článek 13

Zánik, zrušení a likvidace společenství

- 13.1 Společenství zaniká výmazem ze seznamu společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.
- 13.2 Společenství se zrušuje:
- a) Klesne-li počet členů - vlastníků jednotek na méně než tři.
 - b) V případě, že vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy.
 - c) Z důvodu zániku budovy.
 - d) Jiným způsobem, který stanoví zákon.
- 13.3 V případě zániku společenství či domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí zůstatek Fondu oprav dle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru ke dni předcházejícímu dni zániku domu.

Článek 14

Společná ustanovení

- 14.1 Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
- 14.2 Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů SVJ jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.
- 14.3 Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil, zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy sdělil, vždy na území ČR.
- 14.4 Společenství je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil emailovou adresu, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na tabuli v přízemí budovy bytového domu.

Článek 15

Ostatní ujednání

- 15.1 Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
- 15.2 Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 15.3 V domě platí pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku - "Domovní řád" vydaný společenstvím, pokud obecně právní předpis nestanoví jinak.
Domovní řád je přílohou č.1 těchto stanov.
- 15.4 V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne 24.9.2018