

PŘIPOMÍNKY FORMOU POZNÁMEK K ČLÁNKŮM/ODSTAVCŮM

Většina úprav provedených paní Pauerovou jsou úpravou v souladu se Zákonem č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník.

V částech, které navrhuji upravit, se zpravidla přikláním k úpravě korespondující s jednotlivými ustanoveními občanského zákoníka, v každé části, je-li to relevantní, uvádím konkrétní paragraf OZ.

Výstřižek ze dne 12.05.2024

svjelinkova1618.cz/vyveska/

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JELÍNKOVA 1618, PRAHA 8

DOMŮ

Výbor SVJ Jelinkova 1618 Praha 8, předkládá vlastníkům návrh stanov k případným připomínkám.

Případné připomínky posílejte formou poznámek k článkům/odstavcům nejpozději do 10-ti dnu od vyvěšení na webové stránky SVJ.

Stanovy by měly být schváleny příštím shromážděním , které by se mělo konat v květnu(červnu)

Zde je odkaz na stažení -> <https://www.svjelinkova1618.cz/wp-content/uploads/2024/04/Stanovy-Jelinkova-1618-noveliz.2024-Fin.-28.4.pdf>

pauerova@volny.cz
komu: výbor, mně

čt 9. 5. 18:56 (před 3 dny) ☆ 😊 ↩ ⋮

Dobrý den paní Pilátová,

k níže uvedeným dotazům za výbor SVJ sděluji :

- ve vývěsce je uvedeno, že případné připomínky mají být činěny případnými poznámkami k jednotlivým článkům. Případné připomínky pak je třeba zaslat mailem na adresu výboru nebo na adresu předsedkyně výboru. V takových případech změn není možné otevřít text k větším zásahům, logičtější a přehlednější pro následné vypracování čistopisu je činit úpravy případnými poznámkami,
- stanovy na stránky SVJ vyvěšoval p. Kratochvíl. Případné připomínky mailem je možné doručit výboru ještě do 15.5.2024. Návrh změn stanov bude jako každý dokument ke schůzi přístupný vlastníkům v kanceláři SVJ po dobu cca 15 dnů každý čtvrtek mezi 18.-19.hod. před konáním shromáždění, budeme rádi, pokud kdokoli projeví zájem,
- případné relevantní připomínky budou do textu stanov zakomponovány,
- ve vývěsce je uvedeno, že navrhovatelem změny stanov je výbor SVJ, Vám osobně bylo mnou i p. Kratochvílem při jedné Vaší schůzce v kanceláři SVJ sděleno, že chystáme změnu stávajících stanov s ohledem na změnu občanského zákoníku, Vy sama jste se některých změn dožadovala a dožadujete. Současně Vám bylo sděleno, že na změně budu pracovat já, ostatně já jsem se podílela i na vytvoření stanov stávajících.

Za výbor SVJ JUDr. Marta Pauerová

Článek č. 5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, jinak odpovídá za způsobenou škodu, jde-li o společné části uvnitř bytu provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;

Návrh znění:

f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, ~~jinak odpovídá za způsobenou škodu~~, jde-li o společné části uvnitř bytu provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

Za škodu odpovídá vlastník VŽDY, není třeba uvádět zde.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1175

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

Článek č. 5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a může si z nich pořizovat výpisy, opisy a kopie ~~z výpisů si může číst~~ výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory; jako prostory určené společenstvím mohou být i prostory kanceláře firmy, kterou společenství pověřilo výkonem některých činností správy domu a pozemku,

Návrh znění:

- g) seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a může si z nich pořizovat výpisy, opisy a kopie.

Dokumentaci související s hospodařením dle předchozí věty poskytne osoba odpovědná za správu domu elektronickou formou. Na vyžádání vlastníka poskytne osoba odpovědná za správu domu dokumentaci listinné podobě, a to v prostorách určených společenstvím.

První část odstavce plně kopíruje § 1179. Vše další je na dohodě členské schůze.

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.

Článek č. 5 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

Návrh znění:

- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků elektronickou formou, na vyžádání vlastníka poskytne osoba odpovědná za správu domu dokumentaci listinné podobě, a to prostorách určených společenstvím.

Tato problematika není upravena zákonnou legislativou/předpisem, ale považuji za žádoucí zajistit všem vlastníkům rovný přístup k podkladům.

Článek č. 5 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí žádosti, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,

Návrh znění:

- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění. Podklady budou poskytnuty v elektronické podobě, jejich dostupnost bude uvedena na pozvánce shromáždění. Na vyžádání vlastníka a po dohodě s odpovědnou osobou/členem výboru, poskytne osoba odpovědná/člen výboru podklady v listinné podobě, a to prostorách určených společenstvím.

Tato problematika není upravena zákonnou legislativou/předpisem, ale považuji za žádoucí zajistit všem vlastníkům rovný přístup k podkladům.

Článek č. 5 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- j) předložit včas osobě odpovědné za správu domu včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci; upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, po skončení prací předložit revizní zprávy v případě úpravy elektroinstalace, případně plynových rozvodů a doklad o tlakové zkoušce v případě zásahu do rozvodů vody, a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,

Návrh znění:

- j) oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu, upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu,

Zde bych považovala za žádoucí, aby autorka předložila shromáždění zdůvodnění této změny, která je mimo rámec OZ.

§ 1182

(1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu.

(2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.

(3) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

Článek č. 6 Orgány společenství - společná ustanovení

- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání, ~~jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.~~

Návrh znění:

- 6) Členem voleného orgánu **nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu** je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

§ 1205

Orgány společenství vlastníků

(1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

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

Článek č. 6 Orgány společenství - společná ustanovení

- 9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. ~~Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.~~

Návrh znění:

- 9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. **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.**

Zde bych považovala za žádoucí, aby autorka vysvětlila shromáždění, proč navrhla změnu odlišně od OZ.

§ 159

(1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude 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.

Článek č. 7 Shromáždění

- 6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, zveřejněnou na internetových stránkách společenství 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

Návrh znění:

- 6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, zveřejněnou na internetových stránkách společenství 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, **pokud možno**, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
-

Článek č. 7 Shromáždění

67)

V případě, že svolané shromáždění není pro dostatečný počet přítomných vlastníků jednotek usnášení schopné, může statutární orgán do 15ti dnů od předchozího zasedání svolat novou pozvánkou se stejným programem náhradní shromáždění, které je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Náhradní zasedání se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo předchozí zasedání svoláno.

§ 1210

Náhradní shromáždění

Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Návrhem nového ustanovení nesouhlasím.

Pokud dojde k tomu, že shromáždění není usnášeníschopné, nemělo by se SVJ uchýlovat k legálnímu hlasování za sníženého počtu hlasů (40 %).

Stanovy umožňují v Článku 9 hlasování per rollam, není důvod, proč do stanov zavádět takto nebezpečný nástroj.

Článek č. 7 Shromáždění

- f) rozhodování
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, nebo o uzavření dohody s vlastníkem jednotky na přenechání části společných prostor k výlučnému užívání na omezenou dobu a o podmínkách takové dohody,
 7. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, kteřá nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

Návrh znění:

- f) rozhodování
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, nebo o uzavření dohody s vlastníkem jednotky na přenechání části společných prostor k výlučnému užívání. na omezenou dobu a o podmínkách takové dohody,
 7. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, kteřá nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

Zde bych považovala za nutné, aby autorka předložila shromáždění zdůvodnění změn, zejména proč předjímá budoucí rozhodnutí shromáždění.

Článek č. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může statutární orgán podat i v jiných případech. ??? ~~V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připouští stanovy.~~

- ↳ ~~Mimo zasedání lze (per rollam) rozhodnout v těchto záležitostech:~~
 - ~~b) — modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost~~
 - ~~— spoluvlastnických podílů na společných částech domu,~~
 - ~~d) o rozsahu opravy a údržby nad rámec dispozičního oprávnění výboru,~~

Návrh znění:

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může statutární orgán nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, podat i v jiných případech,

§ 1207

- (1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- (2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (3) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

Článek č. 10

Výbor

- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování. O rozsahu oprav a údržby společné části do částí 50.000,- Kč ???? (slovy: padesát tisíc korun českých) může rozhodnout výbor společenství.

Komentář:

Částku je třeba prodiskutovat, zejména s ohledem na skutečnost, že zástupce výboru pravděpodobně nepožaduje po firmách/osobách provádějící opravy doložení stavu před a po, například fotodokumentací.

Tato informace mi byla sdělena osobně, po té co jsem se ptala v jaké stavu je oprava střechy na bytem paní Beranové.

Článek č. 11
Pravidla pro správu bytového domu číslo popisné 1618 na pozemku 2621/3 a pozemku 2621/3 vše zapsáno na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území 730475 Praha Kobylisy (dále jen „dům a pozemek“)
a pro užívání společných částí

Pravidla pro užívání společných částí

- 4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu (~~pokud je přijat shromážděním vlastníků~~), který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.

Návrh znění:

- 4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí schváleným Domovním řádem, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.

Komentář: Domovní řád by měl být schválený shromážděním. Také by měl být dostupný v elektronické podobě, stejně jako všechny zásadní dokumenty SVJ.

Článek č. 12
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb
a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

Rozúčtování nákladů na služby

- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do třicátého (30.) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku, na odměny funkcionářů společenství a na vlastní správní činnost. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí osoba odpovědná za správu domu statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Osoba odpovědná za správu domu Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

Návrh znění:

- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do třicátého (30.) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku, na odměny ~~funkcionářů~~ osoby, která dům spravuje nebo orgánů společenství, a na vlastní správní činnost. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí osoba odpovědná za správu domu-statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Osoba odpovědná za správu domu-Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

Článek č. 5 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování	
1)	Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
2)	Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva: a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví dle ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. Stránka 3	

Upozornění na nestandardní označení bodů Článku 5., viz výstřižky:

- b) účastnit se schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek,
- c) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, jinak odpovídá za způsobenou škodu, jde-li o společné části uvnitř bytu provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodář a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a může si z nich pořizovat výpisy, opisy a kopie - výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlášení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoli písemnosti mimo tyto prostory; jako prostory určené společenstvím mohou být i prostory kanceláře firmy, kterou společenství pověřilo výkonem některých činností správy domu a pozemku,
- h) navrhnout soud, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- i) navrhnout soud, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která síe byla řádně předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné o záležitosti rozhodnout usnesení sehlávit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí žádosti, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit

- jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržívat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržívat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkoví jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních vstříelných nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ochranných výlučně užívanou společnou částí domu; vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby;
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonnou sankci,
- g) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit po předchozím vyzvání osobě odpovědné za správu domu na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu, a dále po předchozí výzvě umožnit uvedenou osobě členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně přístup do bytu k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, čini se vyzvání nejmeně tři dny předem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu;
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- j) předložit včas osobě odpovědné za správu domu včas - statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci; upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, po skončení prací předložit revizní zprávy v případě úpravy elektroinstalace, případně plynových rozvodů a doklad o tlakové zkoušce v případě zásahu do rozvodů vody, a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na základy vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
- m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit osobě odpovědné za správu domu statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

Na návrh osoby odpovědné za správu domu společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky těho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků. S podáním

K čemu se písmena **a)** až **m)** za větou „*Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:*“ váže?

Dle struktury dokumentu je to spíše neoznačení bod 3, Článku č.5