# ****Základní povinnosti společenství****

Základní povinností společenství je zajistit správu, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, přičemž společenství má povinnost dodržovat všechny platné legislativní předpisy týkajících se společenství (zejména Zákon o vlastnictví bytů) a postupovat v souladu s přijatými stanovami společenství.

### ****Proč správce a co se v zákoně rozumí správou domu****

Vzhledem k nárokům na odbornost u dále uvedených činností správy domu, pověří zpravidla společenství vlastním výkonem správy specializovanou společnost, správce (Plzeňský servis s.r.o.). Správa nemovitostí je potom zajišťována správcem (ve spolupráci s výborem společenství) na základě smlouvy uzavřené mezi společenstvím a správcem.  Správou domu se rozumí zajišťování zejména:

* provozu domu a pozemku,
* údržby a oprav společných částí domu,
* protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
* revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
* revizí a oprav domovní kotelny či výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
* prohlídek a čištění komínů,
* administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
* správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
* dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

* zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
* pojištění domu,
* nájmu společných částí domu,
* nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

### ****Další povinnosti společenství****

Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a vzorových stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

* vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"),
* vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
* vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
* zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
* vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
* vedení seznamu členů společenství.

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

* vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
* způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
* vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

### ****Povinnosti společenství ke společným částem domu****

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

V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

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