S T A N O V Y

Společenství vlastníků jednotek Obilní trh 2, Brno

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČL. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla dne 5. listopadu 2013 na základě zákona č.72/1994 Sb. ----------

2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství"). ----------

3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.-------

4. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. ----------

5. Toto společenství vzniklo pro bytový dům č. p. 308, stojícím na pozemku p. č. 483 (zastavěná plocha a nádvoří), v obci Brno, katastrální území Veveří, ulice Obilní trh. ----------

ČL. II
Název a sídlo společenství

1. Obchodní jméno (název): **Společenství vlastníků jednotek Obilní trh 2, Brno**

2. Sídlo
   - ulice, č. o.: **Obilní trh, 2**
   - obec: **Brno**
   - PSČ: **60200**

3. IČ : **26932784**

4. Označení domu dle zápisu v katastru nemovitostí pro Brno-město: ----------

Okres	:	**Brno – město**
Obec	:	**Brno**
Katastrální území:		**Veveří**
Číslo popisné	:	**308**
Parcelní číslo	:	**483**
dle LV č.	:	**6792**

5. Označení pozemků přináležejících k budově - p. č. **484**

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ČI. III
Správa domu a další činnosti

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. --------

2. 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. Správa domu zahrnuje i 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. ----------
   Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek v domě společně. Společným je vždy pozemek, na němž je dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jeho jednotky. Společné části domu jsou definovány v Prohlášení vlastníka domu. ----------

3. Správou domu se rozumí zajišťování: ----------
   a) provozu domu a přináležejících pozemků p. č. 484 – zahrada,
   b) údržby a oprav společných částí domu, ----------
   c) protipožárního zabezpečeni domu, včetně hromosvodů, ----------
   d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, metrologické ověřování bytových měřidel vody, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, ----------
   e) prohlídek a čištění komínů, *(Poznámka: dodatečně instalované komínové vložky, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče nájemců, tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče a jsou vlastnictvím vlastníka tepelného spotřebiče.* ----------
   f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, ----------
   g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. ----------

4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: --------
   a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, ----------
   b) pojištění domu, ----------
   c) provozování tepelného zdroje, ----------
   d) nájmu společných částí domu. ----------

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. ----------

6. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: ----------

a) vybírání předem určených zálohových finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. XV stanov, ----------
b) vedení evidence zálohových plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, ----------
c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -
d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky, ----------
e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, ----------
f) vedení seznamu členů společenství. ----------

7. 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, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, chodníku přilehlého k budově, komunikace a zeleně. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: ----------
   a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, ----------
   b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, ----------
   c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. ----------

8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. ----------

9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména: ----
   a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, ----------
   b) řádné hospodaření se svým majetkem a se zálohovými finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, ----------
   c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. ----------

10. Společenství je oprávněno uplatnit právo vstupu do jednotky (bytu či nebytového prostoru) v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, včetně požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. ----------

ČI. IV
Podstatné změny společných částí domu

1. Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech vlastníků jednotek – členů společenství změny účelu užívání stavby, pokud není dále uvedeno jinak. ----------

2. Pro 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, je třeba alespoň většiny hlasů přítomných vlastníků. -

ČI. V
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

2. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se smluvním správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. ----------

3. Smlouva se smluvním správcem obsahuje: ----------
   a) vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat, ----------
   b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, ----------
   c) povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl smluvní správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, ----------
   d) povinnost smluvního správce předložit jednou (1x) ročně shromáždění zprávu o činnosti smluvního správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, ----------
   e) povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
   f) další náležitosti stanovené shromážděním. ----------

4. Změny osoby smluvního správce nebo změny obsahu smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromáždění. ----------

5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. ----------

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

ČI. VI
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou: ----------
   a) shromáždění, nejvyšší orgán společenství vlastníků, ----------
   b) výbor společenství (dále jen "výbor") - výkonný a statutární orgán (dále jen "výbor"), který má 3 (tři) členy, ----------
   c) orgány schůze shromáždění volené na začátku jednání; např.: předsedající schůze, presence-ověření účasti podílu hlasů přítomných vlastníků, zapisovatel, skrutátoři hlasování, ověřovatelé zápisu. ----------

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být fyzická osoba, která nemusí být členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 (osmnácti) let a je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. ------

3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel-manželka je členem voleného orgánu společenství – členem výboru nebo jiného orgánu společenství, vyjma shromáždění. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. ----------

4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. ----------
Funkční období členů volených orgánů společenství je na dobu deseti (10) let; počíná dnem zvolení do funkce. Členství ve voleném orgánu končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. ----------

5. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. ----------

6. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. ----------

7. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím (2) dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. ----------

8. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. ----------

9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. ----------

10. Není-li nikoho, kdo by vykonával funkci statutárního orgánu, jmenuje soud, na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, opatrovníka – člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Členovi orgánu právnické osoby jmenovaného soudem náleží odměna a náhrada hotových výdajů ve stejné výši a rozsahu jako ostatním členům tohoto orgánu v obdobném postavení.

11. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. c) tohoto článku jsou volené orgány pouze daného shromáždění; členem těchto orgánů společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší osmnácti (18) let, má způsobilost k právním úkonům, a je na jednání přítomna. ----------

12. Členem voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel – manželka je členem téhož

voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství. Členství v jednom voleném orgánu shromáždění je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto shromáždění. ----------

13. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství vlastníků, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím. –

14. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 13., funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství vlastníků, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. ----------

ČI. VII
Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. ---

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a orgány schůze shromáždění. ----------

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: ----------
   a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle zákona, např.: úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, ----------
   b) schválení nebo změně stanov, ----------
   c) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, ----------
   d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, ----------
   e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či předsedou společenství, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě, ----------
   f) výši zálohových příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené v čl. XV, ---
   g) výši záloh na úhradu za služby, ----------
   h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, ----------

i) změně osoby smluvního správce nebo o změně obsahu smlouvy se smluvním správcem, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru, ----------
j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) v jednotlivém případě, ----------
k) stanovení výše odměny nebo paušální náhrada hotových výdajů členů výboru, ----------
l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, ----------
m) rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů společných částí domu uskutečňovaných jménem vlastníků, ----------
n) pravidlech pro užívání společných částí domu, ----------
o) schvalování rozpočtu společenství, ----------
p) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, ----------
q) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. ----------

4. Shromáždění se schází nejméně jednou (1x) za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. ----------
   Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství – vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů nejméně však 2 (dva) z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. ----------

5. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů a to na náklad společenství. ----------

6. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí všem členům společenství prostřednictví elektronické pošty, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil e-mailovou adresu, a současně je však povinno tuto datovanou pozvánku vyvěsit v domě na domovní vývěsce společenství. ----------
   Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. ----------

7. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny. ----------
   Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu shromáždění, může shromáždění projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové společenství vlastníků a všichni tito členové s projednáním souhlasí. ----------

8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. ----------

9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. ----------
   Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. ----------
   Vlastník jednotky se může na jednání shromáždění nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci. ----------

10. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden 1 (jeden) hlas. ----------

11. Je-li proto důležitý důvod pak při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří (3) měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. ---

12. Pokud je shromáždění usnášeníschopné dle článku VII. odst. 10. těchto stanov, potom k přijetí usnesení shromáždění: ----------
    a. o běžné správě společné věci se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ----------
    b. o schválení nebo změně stanov se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ----------
    c. ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů. ----------
    d. ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově se vyžaduje souhlas dvoutřetinové (2/3) většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ----------

13. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba alespoň většiny hlasů přítomných vlastníků. ----------

14. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. ----------

15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. ----------
    Přílohu zápisu tvoří zejména pozvánka, listina přítomných s jejich podpisy a nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání a

písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. ----------

16. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. ----------

17. Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy zjednání výboru. ----------

ČI. VIII
Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. ----------

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Výbor navenek zastupuje jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemná právní jednání, která činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. ----------

3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. ----------

4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. ----------

5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou (1x) za čtvrtletí. ----------

6. Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů společenství. ----------

7. Každý člen výboru má 1 (jeden) hlas. ----------

8. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. ----------

9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními obecně platných právních předpisů. ----------
   Odpovědnosti se člen výboru zprostí, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru zprostí také tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. ----------
   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. ----------

10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: ----------
    a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, ----------
    b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, ----------
    c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, ----------
    d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, ----------
    e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, ----------
    f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, které jsou uloženy v místě sídla společenství, ----------
    g) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, ----------
    h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
    i) statutární orgán může vést pokladnu, jejíž limit je stanoven max. 1000,-Kč (jeden tisíc korun českých) na jednotku, ----------
    j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. ----------

11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména: ----------
    a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, ----------
    b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, ----------
    c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, ----------
    d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku, ----------
    e) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohu na správu a na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohy na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. ----------

12. V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnnou částku ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu částku ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). V působnosti výboru je dále

rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech. ----------

ČI. IX
Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. ----------

2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. ----------

3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. ----------

4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru. ----------

ČI. X
Zvláštní způsob rozhodování ve společenství
Rozhodnutí mimo zasedání

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání. ----------

2. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech vlastníků, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují plné znění návrhu rozhodnutí, k němuž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků. ----------
   Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady vždy připojeny. ----------

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě minimálně 15 (patnáct) dní, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. ----------
   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. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření vlastníků jednotek mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí shromáždění, kterého se vyjádření týká. Tedy je třeba vyhotovit notářský zápis obsahující návrh rozhodnutí, jehož kopii osoba oprávněná svolat shromáždění rozešle vlastníkům jednotek k vyjádření (na kterém musí být podpis vlastníka jednotky úředně ověřen). Následně musí být vyhotoven druhý notářský zápis osvědčující proces rozhodování per rollam. ----------

4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo 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. ----------

5. 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 vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. ----------

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

ČI. XI
Vznik členství

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo. ----------

2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. ----------

3. 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. ----------

4. 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. ----------
   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. ----------

5. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu i doručovací adresy, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Při změně těchto údajů je člen společenství povinen neprodleně oznámit společenství vzniklou změnu. ----------

ČI. XII
Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo: ----------
   a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených

zákonem a těmito stanovami, účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, na jednání shromáždění se může nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci, je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen, --

b) volit a být volen do orgánů společenství, ----------
c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, ----------
d) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, ----------
e) 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 a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů. ----------

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost: ----------
   a) dodržovat tyto stanovy a další pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí a prostor domu, a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či domu, ----------
   b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, ----------
   c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, ----------
   d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a rozhodnutími orgánů společenství, chránit majetek společenství, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat jednotky, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně a hospodárně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek a společných částí domu; je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či domu,---------
   e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, ----------
   f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností, a jejich hosté, ----------
   g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, ----------
   h) je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu či pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky osobě pověřené společenstvím, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, údržba a kontrola zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií, apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství vlastníků alespoň 3 (tři) dny předem,----------

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XI odst. 4 a pro potřeby správy domu, nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho vlastní náklady, ----------
j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, ----------
k) pokud upravuje stavebně svoji jednotku či společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci, pokud to stanoví obecně závazný právní předpis, ----------
l) v případech, kde to stanoví obecně závazný právní předpis, je člen společenství oprávněn provádět úpravy jednotky či změny společných částí domu jen se souhlasem členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy společenství,
m) umožnit přístup do jednotky či společné části domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci společenství k ověření, zda stavební úpravy jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory domu či jiné jednotky v domě nebo zda stavební úpravy společné části domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, případně jsou-li prováděny v souladu s projektovou dokumentací, schválením statutárního orgánu či shromáždění společenství, ----------
n) po ukončení stavebních prací ve své jednotce či společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, v případě prací na bytových rozvodech elektrické energie a plynu, je povinen předat statutárnímu orgánu kopie revizních zpráv těchto změn, ----------
o) udržovat jednotku na vlastní náklady v dobrém technickém stavu tak, aby nemohlo docházet ke škodám na ostatních prostorech v domě, ----------
p) neprodleně upozorňovat 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 poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod, ----------
q) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost společenství; současně se doporučuje označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou společenství; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování. ----------

3. Každý vlastník má podíl na společných částech domu a na souvisejícím pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho jednotky na podlahové ploše všech jednotek v domě (dále jen „spoluvlastnický podíl"). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv vlastníka na shromáždění, podíl na hospodaření společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky společenství. ----------

4. Vlastník jednotky je povinen přispívat ve stanovených termínech a stanoveným způsobem finanční prostředky formou záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služeb). Vlastníci jednotky jsou povinni dodržovat a platit finanční prostředky určené na úhrady služeb dle platného předpisu vydaného výborem nebo správcem týkajícího se jejich jednotky a určujícím výši záloh na úhrady za služby jen pro tohoto vlastníka (vlastníky) jednotky. ----------

5. Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastník jednotky nebo osoby uvedené v odst. 2. písm. f), a které neodstranil na svůj náklad, je povinen uhradit do 90 (devadesáti) dnů od jejich skutečného vyčíslení. ----------

6. Za hrubé a závažné porušení povinností člena společenství je považováno chování vlastníka, kdy je v prodlení s: ----------
   a) úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku (3x) měsíční zálohové platby, ----------
   b) jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou byť jednotlivé platby či její části překročí dobu 3 (tří) měsíců, ----------
   c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí (3.) případ prodlení, a písemně nepožádal společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti (10) pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci Stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byť jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků společenství hradit ze svých prostředků. ----------
   d) neoprávněná manipulace s podružnými měřidly vody, tepla, RTN, případně dalších energií, či porušení plomby těchto měřidel, ----------
   e) opakované porušování pravidel pro užívání společných částí domu. ----------

ČI. XIII
Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká: ----------
   a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, ----------
   b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby, ----------
   c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, ----------
   d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, ----------
   e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon. ----------

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. Nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho vlastní náklady. ----------

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

ČI. XIV
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří se zálohovými finančními prostředky poskytovanými členy společenství jako: ----------
   a) krátkodobá záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek, správní

poplatek a pojištění, ----------

b) příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na údržbu a opravy domu a pozemku jakožto společných částí; k uvedenému účelu společenství zřizuje Fondy, např. Fond oprav, Fond společenství. ----------

2. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na údržbu a opravy domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. ----------
   Na vlastní správní náklady (administrativního charakteru) přispívá každý vlastník jednotky stejným dílem. ----------
   Společenství hospodaří s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství, např.: ----------
   - úrok z účtů Společenství, který se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu společenství,
   - výnosy z pronájmů společných prostor uskutečňovaných jménem vlastníků, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav jako mimořádný příspěvek jednotlivých vlastníků, ----------
   - poplatky dle čl. XV odst. 5, 6, a 7 (poplatek z prodlení, pokuta a úrok) těchto stanov, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav. ----------

3. Finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek. ----------

4. Nevyčerpané finanční prostředky Fondu oprav a Fondu společenství v daném hospodářském roce se převádí do následujícího hospodářského roku. ----------

5. V případě převodu nebo přechodu vlastnických práv jednotlivých jednotek se zůstatky Fondu oprav a Fond společenství nevyúčtovávají. ----------

6. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. ----------

7. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky, může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost, uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. ----------

8. Výbor společenství informuje 1x ročně o stavu čerpání a konečném zůstatků zálohových finančních prostředků dle odstavce 1. písm. b) tohoto článku. ----------

9. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. ---

10. 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. ----------

11. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. ----------

12. Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory domu a pozemku, k čemuž mu tímto členové společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu a pozemku. ----------

13. Shromáždění společenství schvaluje dlouhodobý plán oprav, podložený tvorbou finančních prostředků dle odstavce 1. písm. b) tohoto článku, s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu k bydlení a dále k postupnému zvyšování technicko-ekonomického stavu domu, včetně technických zařízení domu. ----------

14. 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. ----------
    Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem dle odstavce 1. písm. b) tohoto článku. ----------

15. 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. --

ČI. XV
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Vlastnící jednotek jsou povinni vždy do 25 (dvacátého pátého) dne daného měsíce na účet společenství poukazovat předepsanou zálohovou finanční částku, jež obsahuje: ----------

    a) krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek dle Čl. XIV odstavce 1. písm. a) těchto stanov, stanovenou výborem dle předpokládaných nákladů pro dané období, ----------
    b) příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle Čl. XIV odstavce 1. písm. b) těchto stanov; výši zálohových příspěvků stanoví vlastníci jednotek na shromáždění na následující období tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady dle dlouhodobého plánu oprav spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku, případně na úhradu úvěrů pro zajištění těchto činností: ----------
        - **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 odstavce 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 odstavce 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. ----------

2. Záloha na náklady za služby spojené s užíváním jednotky dle odstavce 1. písm. a) tohoto článku sestává z nákladů: ----------
vodné a stočné, vytápění, elektrická energie za osvětlení společných prostor a společných zařízení, úklid společných prostor, chodníku a nádvoří – komunikace, včetně lapolu a retenční nádrže, závory, osvětlení, údržby zeleně, pojištění domu. ----------
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. ----------
Rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu/nebytové jednotky (dále jednotky) se provádí podle ustanovení těchto stanov, pokud není obecně závazným předpisem stanoveno jinak. ----------
Zálohové platby na náklady za služby spojené s užíváním bytu/nebytové jednotky se každoročně vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům dle skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř (4) měsíců po uplynutí hospodářského roku. Tento postup platí, pokud není obecně závazným předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup.----------

Náklady za služby spojené s užíváním bytových jednotek a nebytových jednotek se rozúčtují takto:----------

a) Náklady za vodné a stočné se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené vody v jednotce. ----------
b) Úhrada nákladů dešťovného, bude-li účtováno, se rozúčtuje v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. ----------
c) Náklady za likvidaci SKO, budou-li hrazeny společenstvím, se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle počtu osob v jednotkách, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 (dva) měsíce v kalendářním roce, u nebytové jednotky v případě nebydlícího člena v poměru za 1 (jednu) osoby.
d) Náklady za elektřinu na osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení v domě se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle počtu osob v jednotkách, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které jednotku užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 (dva) měsíc v kalendářním roce. ----------
e) Náklady za úklid společných prostor v domě, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle počtu osob a chovaných psů v jednotkách, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které jednotku užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 (dva) měsíc v kalendářním roce. ----------
f) Náklady za úklid společných prostor nádvoří/komunikace, a údržby zeleně, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé jednotky v poměru dle počtu osob v jednotkách, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které jednotku užívají po dobu, která v součtu činí

nejméně 2 (dva) měsíc v kalendářním roce. ----------
g) Náklady za pojištění domu se rozúčtují v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. ----------
h) Náklady za správu domu, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem. ----------
Náklady za správu domu jsou činnosti uvedené v Příkazní smlouvě se smluvním správcem, ----------

3. Pro příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle odstavce 1, b) tohoto článku společenství zřizuje: ----------
   a) **Příspěvek do Fondu oprav – dlouhodobou zálohu,** ze kterého se hradí náklady spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku. ----------
   Výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek do Fondu oprav se odvíjí od výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, případně na úhradu úvěrů pro zajištění těchto činností, pro určení výše příspěvku do Fondu oprav se připočítávají k příslušnému spoluvlastnickému poměru rozlohy teras, lodžií či balkonů ve výši třicet procent (30 %) jsou-li ve výhradním užívání vlastníka jednotky, ----------
   b) **Příspěvek do Fondu společenství,** na činnost Společenství vlastníků, jakož to právního subjektu, ze kterého se hradí nezbytné náklady spojené se správou domu (administrativa, poštovné, poplatky z vedení účtu, SIPO, náklady na provádění odečtů podružných měřidel vody a rozúčtování nákladů, odměny či paušální náhrada hotových výdajů členů výboru, odměna notáři, web, apod.). Výše příspěvku jednotlivých vlastníků do Fondu společenství je za každou bytovou jednotku shodná. ----------
   Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. ----------

4. Vlastníci jednotek jsou povinni oznámit výboru společenství počet členů domácnosti-uživatelů bytu po jednotlivých měsících a hlásit změny počtu osob nejpozději následující měsíc včetně jména, příjmení a data narození. ----------

5. V případě opoždění platby dle odstavce 1 tohoto článku (záloh na náklady spojené s užíváním bytu/nebytové jednotky, příspěvků do Fondu oprav a do Fondu společenství) či nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu/nebytové jednotky, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 (jedno) promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč (deset korun českých) za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. V případě vymáhání dluhu hradí dlužník i náklady na vymáhání dluhu, popřípadě i škody vzniklé společenství z důvodu pozdní úhrady zálohových plateb dle odstavce 1 tohoto článku. -----
   V případě řešení dluhu bude postupováno takto: ----------
   a) I. UPOMÍNKA – do třiceti (30) dnů po zjištění dluhu. ----------
   b) II. UPOMÍNKA – do třiceti (30) dnů po odeslání I. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil. ----------
   c) Žaloba – předání právní kanceláři do třiceti (30) dnů po odeslání II. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil. ----------

6. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost upravenou těmito stanovami v čl. XI odst. 4 a v čl. XII ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši 50 Kč (padesát korun českých) za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo

spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství. ----------

7. Po dlužníkovi je možné požadovat úrok z peněžitého plnění dle odstavce 1 tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 (osm) procentních bodů. ----------

8. Na žádost dlužníka může společenství vlastníků po odsouhlasení shromážděním od sankcí dle bodu 5, 6 a 7 tohoto článku upustit např. z důvodu finanční tísně dlužníka na základě dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradí dlužnou částku záloh na náklady spojené s užíváním bytu/nebytové jednotky a příspěvků do Fondu oprav a do Fondu společenství. ----------

9. Termíny k rozúčtování nákladů a služeb spojené s užíváním jednotek: ----------
   a. Kalendářní rok 1.1. - 31.12. (prvního ledna až třicátého prvního prosince) ----------
   b. 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. (třicátého dubna). ----------
   c. Reklamační období: ----------
      - 21-denní (dvaceti jedna denní) období od předání vyúčtování vlastníkovi bytu či nebytového prostoru pro uplatnění reklamace rozúčtování – vlastníkem (spotřebitelem) vždy nejpozději do 21.5. (dvacátého prvního května), ----------
      - 30-denní (třiceti denní) období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace – vždy nejpozději do 20. 6. (dvacátého června), -
      - předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do sedmi (7) dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27.6. (dvacátého sedmého června), ------
   d. 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. ----------
   e. Splatnost rozúčtování nejpozději do 31.7. (třicátého prvního července), v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31.8. (třicátého prvního srpna). ----------

Čl. XVI
Zánik, zrušení a likvidace společenství

1. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem. ----------

2. Společenství se zrušuje: ----------
   a) Rozhodnutím vlastníků jednotek, pokud klesne počet jednotek na méně než pět (5).--
   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. ----------

3. V případě zániku společenství či domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí: ----------
   a) zůstatek Fondu oprav dle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku domu,
   b) zůstatek Fond společenství rovným dílem za každou jednotku mezi jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku domu.

ČÁST ŠESTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVII
Společná ustanovení

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. ----------

2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství vlastníků jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění. ----------

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 pracovní 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 písemně sdělil, vždy na území ČR. ----------

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 e-mailovou adresu, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu. ----------

Čl. XVIII
Ostatní ujednání

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem. ----------

2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR. ----------

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. ----------

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. ----------

5. Stanovy byly upraveny v souladu s legislativou platnou od 1.1.2014 (prvního ledna roku dvoutisícího čtrnáctého) jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení. ----------

Znění stanov platné od 30.3.2026