

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ - VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I **Základní ustanovení**

1) Společenství vlastníků (dále jen společenství) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci, tj. domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabyvat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----

2) Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostor (dále jen jednotka) v bytovém domě č. pop. 794, 795, 796 na ulici Černého č. or. 33, 35, 37, stojícím na pozemcích parc. č. 5901 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 235 m², parc. č. 5902 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m², parc. č. 5903 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², jejichž je dům součástí, a vlastníci spoluvlastnického podílu na společných částech domu č. pop. 794, 795, 796 stojícím na pozemcích parc. č. 5901, 5902, 5903 a vlastníci spoluvlastnického podílu k pozemkům parc. č. 5901, 5902, 5903, vše v katastrálním území Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, zapsané v katastru nemovitostí (KN) na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV.č. 8161-----
Společnými členy společenství (dále jen člen společenství) jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, (dále jen „zákon“).-----

Článek II **Název a sídlo společenství**

1) Název společenství je: Společenství vlastníků Černého 33, 35, 37, Brno-----

2) Sídlem společenství je: Černého 795/35, Bystrc, 635 00 Brno-----

ČÁST DRUHÁ - PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III **Správa domu a pozemku a další činnosti**

1) Předmětem a účelem činnosti společenství je správa, provoz, opravy společných částí nemovité věci, tj. bytového domu a pozemku na němž dům stojí, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen správa domu) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.-----

2) Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem a podílem jsou uvedeny v seznamu členů společenství a na výpisu z KN.-----

3) Správou nemovité věci se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek, zejména zajišťování:-----

- a) provozu domu a pozemku,-----
- b) údržby a oprav společných částí domu,-----
- c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,-----
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, tepla, teplé užitkové vody, studené vody a odvodu odpadních vod, elektrických sdělovacích zařízení v domě, výtahu a dalších technických zařízení podle vybavení domu,-----
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
- f) správy jednotek a společných částí nemovité věci, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,-----
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojení 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 nemovité věci,-----
- c) nájmu společných částí domu,-----

5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.-----

6) Při plnění úkolů dle příslušných ustanovení „zákona“ a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“),-----
- b) vedení evidence 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, e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,-----
- f) vedení evidence členů společenství.-----

7) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí, tj. služby například dodávky elektřiny, dodávky tepla, teplé a studené vody a odvod odpadní vody, 3 úklid společných prostor, provoz a údržba výtahu apod. 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, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.-----

9) V rámci činností vykonávaných v rozsahu příslušných ustanovení „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 s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,-----
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.-----

Článek IV

Zajišťování správy nemovité věci a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1) 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 nemovité věci, tj. domu a pozemku, na němž dům stojí a je jeho součástí, a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.-----

2) Smlouva se správcem musí obsahovat:-----

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,-----
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě nemovité věci a své činnosti,-----
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.-----

3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.-----

4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z příslušných ustanovení „zákona“ a z těchto stanov.-----

ČÁST TŘETÍ - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek V

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:-----
 - a) shromáždění,-----
 - b) výbor společenství (dále jen výbor)-----
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění.-----

- 2) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství (dále jen člen voleného orgánu společenství) může být jen ten, kdo je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním jednáním, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.-----

- 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. 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.---

- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.-----

- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.-----

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

- 8) 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 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----

- 9) Shromáždění může zvolit 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 odstavce 3 a 4 obdobně. Nejsou-li shromážděním zvoleni náhradníci, mohou členové voleného orgánu kooptovat nového člena podle ustanovení § 246 „zákona“.-----

- 10) 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.-----

- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, účast členů orgánu s jejich vyjmenováním, přijatá usnesení, výsledek hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, podklady k projednávaným bodům. Na základě žádosti člena

orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kde jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uschovány u orgánu společenství, přičemž každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.-----

12) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolává vhodným způsobem (písemnou pozvánkou, e-mailovou zprávou), ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrný datum a čas, místo a pořad jednání. Kdo jednání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.-----

13) Osoba pověřena vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen pozvánkou, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Věc k projednání může být u voleného orgánu vyřízena i e-mailovou korespondencí se všemi náležitostmi zápisu z tohoto jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.-----

Článek VI Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.----
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; případně volí a odvolává členy kontrolní komise, pokud o jejím zřízení schůze shromáždění rozhodla.-----
- 3) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o:-----
 - a) změně stanov,-----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,-----
 - 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,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
 - g) udělování předchozího souhlasu:-----
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,-----

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.-----

5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nejméně 15 dnů přede dnem konáním schůze shromáždění a vhodí do poštovní schránky člena společenství umístěné v domě nebo odešle na e-mailovou adresu člena společenství uvedené v seznamu členů společenství. Za prokazatelné a dostačující je však považováno vyvěšení oznámení o konání schůze shromáždění na domovní vývěsce společenství.-----

6) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání, program jednání shromáždění a přiloží se k ní podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady k pozvánce připojeny, uvede se, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání.-----

7) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství nebo osoba zmocněná tímto svolavatelem. Svolavatel ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet, zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.-----

8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud „zákon“ nebo tyto stanovy neurčují jinak. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků.-----

9) Člen společenství může být na schůzi shromáždění ve výkonu svých práv a povinností zastoupen na základě jím vystavené plné moci, která musí být opatřena jeho podpisem jako zmocnitele a podpisem zmocněnce, přičemž podpisy nemusí být ověřené.-----

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

11) 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. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dověděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se „zákonem“ nebo se stanovami dle ustanovení § 258 „zákona“.-----

12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.-----

13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel a statutární orgán. 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. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovány u statutárního orgánu.-----

Článek VII

Rozhodování mimo zasedání - per rollam

1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout písemnou formou, aby vlastníci rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, způsobem per rollam. - mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně celých stanov, o vzetí úvěru a o změně velikosti podílu na společných částech domu a na pozemcích.. Je možné rozhodnout o doplnění stanov dodatkem.-----

2) Rovněž není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech způsobem per rollam.-----

3) V případě rozhodnutí mimo zasedání musí takový materiál obsahovat:-----
a) návrh usnesení s přesným textem o čem se má rozhodnout, případně podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaje, kde jsou uveřejněny. Lhůta pro vyjádření touto formou ze strany vlastníka jednotky činí patnáct dní,-----

- b) identifikační údaje společenství vlastníků jednotek, č. jednotky, osobní údaje vlastníka jednotky, kolonka pro podpis vlastníka jednotky a datum podpisu,-----
- c) 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,-----
- d) 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,-----
- e) rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.-----

Článek 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 příslušných ustanovení „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. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno 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 za čtvrtletí. Schůze může být nahrazena e-mailovou konzultací / korespondencí.-----
- 6) Výbor je čtyřčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.-----
- 7) 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.-----
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními „zákona“.-----
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:-----
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle příslušných ustanovení „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 užívání jednotek,-----
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,-----
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,-----
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění 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) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.-----

- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:-----
- a) v souladu s příslušnými ustanoveními „zákona“ a 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,
 - d) plní povinnosti podle „zákona“ ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního (veřejného) rejstříku.-----

Článek IX Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.-----
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí a odvolává ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí a odvolává výbor. Ze svých členů volí a odvolává kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.-----
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se „zákonem“ o vlastnictví bytů a s těmito stanovami, -----

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,-----
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,-----
- d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,-----
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.-----

4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.-----

Článek X

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve 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 a 2 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 statutárnímu orgánu.-----

ČÁST ČTVRTÁ - ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:-----
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,-----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.-----
- 2) 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.-----
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovité věci, přičemž váha hlasu je nedělitelná. K tomuto účelu spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu nemovité věci a pro hlasování na schůzi shromáždění bude tento společný zástupce vybaven plnou mocí. -----

4) Společenství vede seznam členů společenství dle aktuálního výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí. 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, též váha hlasu při hlasování na shromáždění.-----

5) Členství ve společenství zaniká převodem vlastnictví jednotky a dále zrušením společenství vlastníků, tedy rozhodnutím vlastníků jednotek o zrušení společenství vlastníků pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět.-----

6) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu nemovité věci ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou s vyčíslením zůstatku na fondu správy domu vztahujícího se k dané jednotce.-----

Článek XII

Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v obecně právních předpisech a těchto stanovách a má zejména právo:-----

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených „zákonem“ a těmito stanovami, -----

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

c) volit a být volen do orgánů společenství, -----

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----

e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věci správy, do účetních knih a dokladů, a to po předchozí domluvě se statutárním orgánem,-----

f) obdržet do 4 měsíců po ukončení účetního období vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků v termínu schváleném schůzí shromáždění, nejpozději však do 4 měsíců od doručení vyúčtování,-----

g) 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 jednotek,-----

h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, i) v případě uplatnění práva k nahlížení do dokumentů společenství a požadavku na pořízení kopií těchto dokladů, je tato služba zpoplatněna, a to za 1 kus kopie formátu A 4 částkou schválenou schůzí shromáždění. -----

- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních „zákon“ a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se „zákonem“ a těmito stanovami,-----
 - b) hradit v určeném termínu stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,-----
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,-Kč za každý i započatý měsíc prodlení,-----
 - e) v případě podání žaloby uhradit náklady s vymáháním dlužné částky,-----
 - f) řídit se při užívání společných částí nemovité věci právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zřízení, dále pokyny obsaženými v těchto stanovách a domovním řádu a v usneseních orgánu společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, -----
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,-----
 - h) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí, nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části jiným členům společenství,-----
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo do jednotky,
 - j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:-----
 - nabytí jednotky do vlastnictví,-----
 - svoji adresu, adresu pro doručování, adresu pro doručování e-mailových zpráv, případně telefonní spojení, -----
 - číslo svého bankovního účtu pro registraci plateb na účet společenství,-----
 - počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,-----
 - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání včetně výše uvedených doplňujících údajů,-----
 - k) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv 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,-----
 - l) odstranit na svůj náklad závady, poškození nebo odstranění neoprávněně umístěných věcí, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo kterým umožnil do domu nebo do jednotky vstup, případně náklady, které s tímto jednáním vznikly společenství, jestliže vlastník na upozornění statutárního orgánu společenství k uvedení věci do správného stavu nereagoval a náprava stavu musela být provedena na náklady společenství,-----
 - m) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé a studené vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----

- n) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán, případně správce, alespoň 3 dny předem, -----
- o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu a pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,-----
- p) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,-----
- q) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,-----
- r) oznámit statutárnímu orgánu nebo správci svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, -----
- s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----

Článek 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.-----

Článek XIV

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou užívání, jakož i se zřízením, udržováním

nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----

3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----

5) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků, ve smyslu ustanovení § 13 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., je rozhodování:-----

a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč, pokud schůze shromáždění nerozhodne jinak, -----

b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku, pokud schůze shromáždění nerozhodne jinak; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----

6) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství vlastníků nepřísluší.-----

7) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.-----

Článek XV

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek, podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně a které jsou stanoveny § 5 a 6, Nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu a je obsažen v následujících odstavcích tohoto článku stanov.-----

2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem, nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů-----

4) Umístění jakýchkoliv předmětů, které netvoří zařízení domu a nepatří k jeho vybavení, není ve společných prostorách domu povoleno. Rovněž tak není povoleno umístování takovýchto předmětů na chodbách a ve sklepních prostorách domu, a to zejména těch, které nesplňují protipožární předpisy. Výjimky mohou být dočasně povoleny statutárním orgánem společenství, ale to jen za předpokladu, že tím nebudou narušeny předpisy o požární bezpečnosti objektu.-----

5) Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit nebo používat otevřený oheň, uskladňovat hořlavé předměty, rozdělovat je přepážkami.-----

6) V zimním období musí být z důvodu zamezení úniku tepla a zamezení promrzání bytů uzavřena sklepní okna, okna ve sklepních, společných prostorách a na chodbách domu.

7) Vlastníci jednotek a uživatelé bytů jsou povinni na výzvu statutárního orgánu společenství a správce odstranit ze společných prostor domu na svoje náklady ty předměty, které jsou v nich umístěny v rozporu s protipožárními předpisy a nebo v rozporu s účelem užívání předmětných prostor domu a v této souvislosti jsou povinni uhradit náklady na odstranění předmětů hrazené společenstvím, jestliže vlastník na upozornění statutárního orgánu společenství k uvedení věci do správného stavu nereagoval a náprava stavu musela být provedena na náklady společenství.-----

8) Pořádek a čistotu ve společných prostorách domu zajišťuje na základě uzavřené smlouvy o dílo příslušná firma. Případné nedostatky jsou vlastníci jednotek nebo uživatelé bytů oprávněni nahlašovat statutárnímu orgánu společenství nebo správci.-----

9) Vlastníci jednotek, uživatelé bytů nebo konkrétně zjištěné osoby případně firmy odpovědné za mimořádné znečištění společných prostor domu, chodníků přiléhajících k domu nebo pozemku souvisejícího s domem a dále za poškození společných částí nemovité věci, mají povinnost toto znečištění a odstranění škody na společných částech domu a na pozemku na vlastní náklady odstranit.-----

10) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem statutárního orgánu společenství. Statutární orgán společenství, případně správce, umístí na viditelném místě v domě informační nástěnku. O nástěnku pečuje pověřený člen statutárního orgánu společenství nebo správce.-----

11) K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím prostorům a jiným podobným zařízením umístěným ve společných prostorách domu, musí být zajištěn volný přístup odpovědných osob. Jsou-li tato zařízení umístěna v místnostech určených k výhradnímu užívání některého vlastníka jednotky v domě, musí být učiněno takové opatření, aby k těmto zařízením měla přístup odpovědná osoba – zejména správce, a to zpravidla uložení klíčů od těchto místností u statutárního orgánu společenství nebo u správce.---

12) Osoba, případně odborná firma, která chce z důvodu oprav nebo havárie, uzavřít uzávěry vody, atd., musí předem zajistit oznámení této skutečnosti všem vlastníkům jednotek a uživatelům bytů v domě.-----

13) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a dále od těch místností, kde jsou uzávěry vodovodů, elektřiny, dále od dalších místností určených ke společnému užívání všech členů společenství, jsou uloženy u správce a u statutárního orgánu společenství. -----

14) Při užívání společných prostor v domě, jakož i dalších místností určených ke společnému užívání všech členů společenství, se tento prostor užívá podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou vlastníků jednotek a uživatelů bytů. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o způsobu užívání pověřený člen statutárního orgánu společenství. Po použití této místnosti uživatel tuto místnost řádně uklidí, vyčistí a uhradí náklady s tím spojené dle předloženého vyúčtování za spotřebu energií. Vlastníci jednotek a uživatelé společných prostor mají osobní odpovědnost za škody způsobené na vnesených věcech do těchto prostor jejich poškozením nebo krádeží, a to zejména u věcí vyšší hodnoty, např. kol, proto pro tento účel doporučuje společenství vlastníkům jednotek pojištění věcí vyšší hodnoty vnášených a umístovaných ve společných prostorách, např. v kolárnách nebo kočárkárnách.-----

15) Vlastníci jednotek a uživatelé bytů jsou povinni se chovat tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem. Noční klid je stanoven v době od 22,00 hod. do 06,00 hod.

ČÁST PÁTÁ - HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a dle ustanovení zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.-----

2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle „zákonu“ a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.-----

3) 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. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----

4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----

6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci. -----

Článek XVII

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

1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby, se řídí podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, dále dle zvláštního právního předpisu (např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů), platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok a ceny dodavatelů služeb.-----

2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán, případně pověřený správce, a to jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem a metodikou rozúčtování, která je schvalována schůzí shromáždění. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nejpozději však do 4 měsíců po předložení vyúčtování. -----

3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku (fond oprav, fond správy domu), předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud schůze shromáždění nerozhodne jinak.-----

4) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to -----

a) dlouhodobou zálohu (fond oprav, fond správy domu a pozemku) na opravy, modernizace, revize, technické zhodnocení společných částí, pojištění, atd. dle výše spoluvlastnického podílu ve výši schválené zálohy na 1 m² podlahové plochy/měsíc, schůzí shromáždění,-----

b) zálohy na služby spojené s užíváním jednotek dle metodiky schválené schůzí shromáždění ve výši, kdy součet záloh umožní společenství hrazení faktur dodavatelům služeb, a to dle platného právního předpisu, v závislosti na počtu osob

nahlášených na služby, případně dle m² podlahové plochy jednotky nebo jiným způsobem schváleným schůzí shromáždění, -----

c) odměnu statutárnímu orgánu společenství a správci za jednotku/měsíc, a to ve výši schválené schůzí shromáždění.-----

5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----

6) V případě neuhrazení 2 měsíčních splátek dle předpisu nákladů vlastníka nebo vyúčtování k určenému datu splatnosti, je statutární orgán, případně správce, povinen upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem nebo správcem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.-----

Článek XVIII Zánik společenství

1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.-----

2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V tomto případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.-----

3) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. -----

Stanovy byly schváleny na schůzi shromáždění Společenství vlastníků Černého 33, 35, 37, Brno, konané dne 23. 11. 2016 a nabývají účinnosti dnem jejich schválení. Původní stanovy se v plném rozsahu ruší.

Podpisy statutárního orgánu:

RNDr. Alena Křivánková
předseda výboru

Ing. Petr Harák
místopředseda výboru

Emilie Orságová.....
člen výboru

Ing. Luděk Volejník
člen výboru