

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. 1 Název a sídlo

1. Název společenství: „Společenství vlastníků jednotek domu čp. 852, Majdalenky 9,11,13, k.ú. Brno – Lesná“
2. Sídlo: Brno, Majdalenky 13, č.p. 852, Brno, okres Brno – město, PSČ 638 00
3. IČ: 262 79 860
4. Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků u Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 322.

Čl. 2 Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu čp. 852, Majdalenky 9,11,13, k.ú. Brno – Lesná (dále jen společenství vlastníků nebo jen společenství) je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami domu - budovy č. p. 852 na pozemcích parc. č. 902/100 a 902/101 v k.ú. Lená, obec Brno na adrese Majdalenky 9, 11, 13, Brno (dále jen dům a pozemek), a to v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a těchto stanovách.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán.
5. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky (byt nebo nebytový prostor) v domě.

Čl. 3 Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku, která 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, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady. Dále jen správa domu nebo jen správa.
2. Správou domu se rozumí zejména tyto činnosti:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování údržby, oprav, modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání, společných technických zařízení a společných částí technických sítí a rozvodů domu,
 - c) zajišťování údržby pozemků a údržby přístupových cest a chodníků na pozemku,
 - d) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek v domě v rozsahu schváleném orgány společenství vlastníků s výjimkou služeb, jejichž dodávky si uživatelé jednotek zajišťují od dodavatelů přímo,

- e) zajišťování revizí společných technických sítí, společných technických zařízení domu, rozvodů energií (plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu (pokud není ve vlastnictví soukromé společnosti), elektrických sdělovacích zařízení v domě, protipožárního zařízení a hromosvodů a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- f) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- g) zajišťování provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená a technická zařízení,
- h) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení,
- i) pojištění domu a pozemku,
- j) sjednávání a uzavírání smluv k zajištění správy domu a pozemku, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování a vymáhání nároků z porušení povinností druhé smluvní strany,
- k) stanovení a vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány (dále také jen příspěvek na správu domu),
- l) stanovení a vybírání záloh na plnění spojená s užíváním jednotek v domě (dále také jen služby), včetně jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
- m) vedení evidence úhrad stanovených příspěvků na správu a provoz domu, záloh a vyúčtování služeb a dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány, upomínání dlužníků a vymáhání plnění od nich,
- n) zajištění vedení účetnictví, vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, zpracování a podání daňových priznání, zpracování výkazů (např. statistických) dle platných právních předpisů,
- o) vedení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky na něm s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
- p) vedení seznamu členů společenství a nájemců jednotek,
- q) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vyplývajících z platných právních předpisů, těchto stanov a usnesení orgánů společenství,
- r) zajišťování provozování společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv, jejich kontrola a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností druhou smluvní stranou,
- s) pronájem společných částí domu a jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, včetně sjednávání a uzavírání smluv s tím souvisejících, vybírání nájemného a úhrad za služby, vyúčtování, uplatňování a vymáhání plnění povinností druhé smluvní strany,
- t) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- u) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z platných právních předpisů.

3. Osobou odpovědnou za výkon správy domu je výlučně společenství vlastníků.

Čl. 4 Správce domu

1. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu při dodržení podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění, dále jen správce domu.
2. O změně osoby správce domu rozhoduje vždy shromáždění vlastníků.

Čl. 5 Vývěska společenství

1. Společenství ve všech vchodech domu zřizuje informační vývěsky, jejichž prostřednictvím statutární orgán podává členům společenství informace o důležitých záležitostech v činnosti společenství (dále jen vývěsky společenství).
2. Prostřednictvím vývěsky společenství jsou vlastníci zváni na schůze shromáždění vlastníků.
3. Dále jsou ve vývěsce společenství umístovány zpravidla tyto další informace:
 - a) základní údaje o společenství (název, sídlo, IČ, zápis v rejstříku společenství vlastníků),
 - b) údaje o správci domu,
 - c) důležité kontakty (statutární orgán společenství, správce domu, domovník, havarijní služba),
 - d) pozvánky na shromáždění vlastníků,
 - e) oznámení o vyhotovení předpisů úhrad, vyúčtování,
 - f) oznámení o provádění odečtů měřidel,
 - g) oznámení o provádění prací v domě atd.
4. Dokumenty interního charakteru (zápisy z jednání shromáždění vlastníků, zápisy ze schůzí výboru SVJ, návrhy rozpočtu apod.) jsou členům SVJ k dispozici k nahlédnutí v kanceláři výboru SVJ v suterénu domu Majdalenky 13 vždy po předchozí domluvě s některým členem výboru.
5. Informace týkající se všech členů musí být vyvěšeny na všech vývěskách společenství stejně.
6. Stejně informace jako na vývěskách společenství jsou umístěny i na webových stránkách SVJ na adrese <http://www.svjm852.cz>.

Čl. 6 Členství ve společenství vlastníků

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby dnem nabytí vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.
2. Společnými členy 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. Společní členové mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
4. Spoluvlastníci i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství a správci domu. Osobu společného zástupce oznámí prokazatelným způsobem správci domu. Pokud tak neučiní, má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který je v evidenci správce domu zaevidován jako hlavní uživatel. U manželů platí, že jednající manžel jedná se souhlasem manžela.

5. Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky, jeho adresa a váha hlasu při hlasování na shromáždění.
6. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
7. 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.

Čl. 7 Členská práva

Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách, zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
- b) účastnit se osobně nebo v zastoupení jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a podněty k odstranění nedostatků v činnosti,
- e) právo seznámit se, jak společenství hospodáří a jak dům nebo pozemek spravuje. Za tímto účelem může vlastník jednotky u společenství nebo s vědomím společenství u správce domu nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih, dokladů, včetně podkladů, z nichž vychází určení výše jeho příspěvku na správu domu, záloh na služby a jejich vyúčtování.
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění a zápisů z ostatních orgánů společenství,
- g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- h) udržovat byt a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- i) žádat statutární orgán společenství nebo správce domu o sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- j) obdržet nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku vyúčtování záloh na služby a v případě přeplatku tento obdržet do 31. 7. a v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8. roku následujícího po zúčtovacím období. Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období bude provedeno rozúčtování nákladů na základě údajů o odečtech měřidel potvrzených převodcem a nabyvatelem jednotky a v případě RTN odečtu provedeného odbornou osobou. Pokud nebudou uvedené podklady pro rozúčtování společenství nebo správci domu předány, bude rozúčtování nákladů provedeno podle platných právních předpisů.

Čl. 8 Členské povinnosti

1. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách, a to zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, další vnitřní předpisy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) povinnost seznámit se stanovami společenství a dalšími vnitřními předpisy společenství, pokud jsou společenstvím schváleny, jako jsou např. pravidla pro tvorbu rozpočtu

společenství a pro přispívání na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb (dále také jen pravidla pro tvorbu rozpočtu) apod. a řídit se jimi, jakož i zajistit dodržování těchto předpisů osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky. Všechny předpisy společenství jsou na požádání k dispozici u statutárního orgánu společenství a stanovy jsou navíc uloženy ve veřejném rejstříku,

- c) v případě převodu jednotky povinnost seznámit nabyvatele s vnitřními předpisy společenství,
- d) platit příspěvky na správu domu a náklady na služby, případně zálohy na ně, ve výši stanovené způsobem uvedeným v těchto stanovách a pravidlech pro tvorbu rozpočtu, pokud jsou společenstvím schválena,
- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradit společenství v případě plnění na služby spojené s užíváním jednotky (zálohy, vyúčtování) poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem a v ostatních případech zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem,
- f) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- g) při provádění stavebních úprav jednotky se řídit obecně platnými právními předpisy, těmito stanovami a pravidly pro opravy a obecnými povinnostmi vlastníků bytů v domě, pokud jsou společenstvím schválena, dále umožnit na předchozí vyzvání společenství nebo jím pověřené osobě vstup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně. Na žádost společenství vlastníků je povinen doložit skutečnost, že úpravy neohrožují či nepoškozují společné části domu posudkem znalce v příslušném oboru, např. statika nebo revizního technika,
- h) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li uvedené práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka, na předchozí výzvu společenství nebo jím pověřené osoby umožnit do nich přístup,
- j) umožnit na výzvu společenství vlastníků umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo osoba, které přenechal jednotku do užívání a příslušníci její domácnosti,
- l) oznámit společenství nebo správci domu do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky
 - la) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - lb) svoji adresu,
 - lc) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - ld) počet osob, které budou v bytě bydlet po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce.

Při oznámení změny vlastníka jednotky je vlastník povinen zaplatit za vícepráce vyplývající ze změny vlastníka jednotky správci domu jednorázový poplatek ve výši dle jeho aktuálního ceníku za práce prováděné pro společenství nad rámec běžného poplatku za správu,

- m) oznámit společenství nebo správci domu změny vlastnických vztahů k jednotce např. úmrtí jednoho ze spoluvlastníků, rozvod manželství, vypořádání společného jmění manželů, vypořádání spoluvlastnictví a rovněž další významné skutečnosti, např. změnu příjmení, změnu adresy,
 - n) oznámit společenství nebo správci domu změnu skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb, zejména změnu údajů uvedených pod body lc) a ld),
 - o) oznámit společenství nebo správci domu jméno a adresu osoby, které přenechal jednotku do užívání (nájemce), včetně údajů uvedených pod body lc) a ld),
 - p) člen společenství vlastníků, který v domě nebydlí a prokazatelným způsobem neohlásí správci domu svou korespondenční nebo e-mailovou adresu, je povinen si zajistit sám informovanost o svolání schůze shromáždění, rozhodnutích shromáždění, statutárního či jiného orgánu společenství zveřejňovaných na vývěskách společenství.
2. Na návrh společenství 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.

Čl. 9 Orgány společenství

Orgány společenství:

- a) nejvyšším orgánem společenství je shromáždění,
- b) statutárním orgánem společenství je výbor.

Čl. 10 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Shromáždění svolává výbor společenství nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Pokud tak výbor do 30 dnů od doručení této žádosti neučiní, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, která musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění ve vývěskách společenství, na internetových stránkách společenství a písemně do poštovních schránek v budově. Členům společenství, kteří společenství nebo správci domu pro komunikaci oznámí svou elektronickou adresu, se pozvánka zasílá elektronickou poštou a členům, kteří společenství nebo správci domu pro komunikaci oznámí poštovní adresu odlišnou od adresy domu (dále jen „korespondenční adresa“), se pozvánka zasílá na korespondenční adresu poštou.
4. Je-li na programu jednání změna stanov společenství, pozvánka v příloze obsahuje návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru společenství nebo jím pověřená osoba. Řídící schůze vede jednání shromáždění podle programu uvedeného na pozvánce. Záležitost, která nebyla na pozvánce uvedena lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. Řídící schůze ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Řídící

schůze může zajistit volbu zapisovatele, popřípadě i ověřovatele zápisu a mandátové komise pro ověření usnášeníschopnosti schůze.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se svolává ve lhůtě patnácti dnů od původního shromáždění novou pozvánkou, ze které musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat do šesti týdnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění. Náhradní shromáždění může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního shromáždění a je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají společně jeden hlas, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
8. V případě, že se vlastník nemůže shromáždění zúčastnit osobně, může se dát zastoupit jinou osobou, které udělí písemnou plnou moc. V plné moci musí být uveden rozsah zmocnění. Podpis vlastníka na plné moci nemusí být úředně ověřen. Plná moc se přiloží k prezenční listině shromáždění. Jde-li o generální plnou moc k zastupování vlastníka, přiloží se k prezenční listině kopie a originál se uloží v dokladech společenství. V případě manželů platí, že manžel, který se dostaví k jednání, má od druhého manžela zmocnění k jednání za oba.
9. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
10. Vlastníci na shromáždění hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může shromáždění usnést na hlasování tajném.
11. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.
12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o záležitosti rozhodl. V rámci tohoto návrhu může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, o níž shromáždění nerozhodlo z důvodu neschopnosti usnášet se.
14. Každý člen společenství nebo ten, kdo na tom má zájem, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek stanovených v § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11 Zápis z jednání shromáždění

1. O průběhu jednání shromáždění pořídí ten, kdo jednání svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně tyto údaje:
 - a) datum, čas a místo konání schůze,
 - b) program jednání,

- c) údaje o počtu přítomných členů, přizvaných účastníků a výsledné konstatování, zda je schůze schopná usnášení,
 - d) průběh projednávaných věcí s úplným zněním přijatého rozhodnutí a s uvedením výsledků hlasování,
 - e) námitky členů, pokud byly vzneseny,
 - f) součástí zápisu je pozvánka, prezenční listina (včetně plných mocí vlastníků, kteří se nechali zastoupit na jednání shromáždění vlastníků) a podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem,
 - g) zápis podepisuje řídící schůze, zapisovatel a ověřovatel, pokud byl zvolen.
2. Z jednání shromáždění, na kterém jsou přijímány stanovy nebo jejich změny, není nutné pořízení notářského zápisu.
 3. Zápisy ze shromáždění jsou uloženy v kanceláři společenství nebo u předsedy společenství nebo předsedy výboru společenství nebo jimi pověřeného člena společenství.
 4. Zápis je umístěn ve vývěškách společenství a na internetových stránkách od 10. dne od konání shromáždění po dobu 10 kalendářních dnů.

Čl. 12 Působnost shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění patří zejména:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (změna prohlášení vlastníka za podmínek stanovených v § 1169 občanského zákoníku),
- c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) přijímání vnitřních předpisů společenství, např. pravidla pro tvorbu rozpočtu, pravidla pro opravy, domovní řád apod.
- e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- f) schválení rozpočtu, tj. celkové výše příspěvků na správu domu a záloh pro příští účetní období,
- g) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- h) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
- i) rozhodování o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- j) rozhodování o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
- k) rozhodování o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- l) rozhodování o osobě správce domu o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- m) rozhodování o dalších záležitostech, které mu přísluší podle obecně závazných právních předpisů nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 13 Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. O rozhodování mimo zasedání rozhodne statutární orgán společenství, který všem členům společenství oznámí návrh rozhodnutí písemně jeho zasláním elektronickou poštou na

- vlastníkem oznámenou elektronickou adresu nebo poštou na korespondenční adresu nebo osobním předáním proti podpisu nebo jiným vhodným způsobem.
2. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde se s nimi může vlastník seznámit a lhůtu, ve které se má vlastník k návrhu vyjádřit, která je minimálně 15 dnů od doručení návrhu. U návrhů posílaných poštou se má za to, že byly doručeny 3. den po odeslání. K platnosti hlasování se vyžaduje jednoznačné písemné vyjádření vlastníka souhlasím/nesouhlasím s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K vyjádřením zaslaným jako příloha (tj. naskenované písemné vyjádření s podpisem vlastníka) elektronickou poštou bude přihlíženo. Rozhodování mimo zasedání shromáždění lze provést i vhodným způsobem umožňujícím hlasování na dálku, či elektronické hlasování.
 3. Nedoručí-li člen společnosti své vyjádření ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí.
 4. Výsledek hlasování oznámí statutární orgán společnosti vlastníkům vyvěšením ve vývěskách společnosti, na jeho internetových stránkách a zasláním na elektronické ev. korespondenční adresy vlastníků. Oznámení musí obsahovat celý obsah přijatého usnesení.
 5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže platný právní předpis vyžadují vyšší počet hlasů.

Čl. 14 Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společnosti.
2. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch, které jsou stanovami nebo platným právním předpisem svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění k rozhodování vyhradilo.
3. Výbor je volen shromážděním, kterému odpovídá za svou činnost. Členové výboru se zapisují do rejstříku společnosti.
4. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být ten, kdo je ke dni volby starší osmnácti let, je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a je vlastníkem jednotky v domě.
5. Výbor má tři členy, kterými jsou zvolení kandidáti s největším počtem získaných hlasů. Kandidáti s nižším počtem hlasů se stávají náhradníky v pořadí podle počtu získaných hlasů.
6. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat osobně s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
7. Funkční období členů výboru činí pět let a počíná dnem jejich zvolení. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy výboru.
8. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu. Navenek za výbor jedná předseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis dvou členů výboru.
9. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. O výši odměny rozhoduje shromáždění v rámci schvalování ročního rozpočtu.
10. Člen výboru může být volen opětovně. Opakovaná volba podléhá novému zápisu do rejstříku společnosti.
11. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru.

12. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže nevykonává řádně povinnosti vyplývající z činnosti výboru, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců.
13. Člen výboru může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
14. Na uvolněné místo člena výboru nastupuje náhradník, pokud byl zvolen, v pořadí podle počtu hlasů, které při své volbě získal. Není-li náhradník zvolen, mohou členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy z řad členů společenství do nejbližší schůze shromáždění.
15. V případě nemožnosti povolání náhradníka se nové volby člena výboru uskuteční do 60 dnů po jeho odvolání či odstoupení z funkce.
16. Pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru společenství nebo není-li výbor zvolen, jsou dosavadní členové výboru povinni nejdéle po dobu 90 dnů od zániku funkce zajišťovat v nezbytném rozsahu činnosti nezbytně nutné pro chod společenství až do doby uskutečnění volby.

Čl. 15 Svolaování, jednání a rozhodování výboru společenství

1. Výbor se schází pravidelně v termínech, který si určí zpravidla na začátku svého funkčního období. Na každé schůzi je oznámen program jednání na další schůzi, který berou zúčastnění na vědomí. Ostatním členům je program oznámen vhodným způsobem (písemně nebo elektronickou poštou nebo vyvěšením na vývěsce společenství). Dodatečné doplnění programu je oznámeno vhodným způsobem všem členům.

Schůzi řídí předseda výboru a do jeho zvolení jeho nejstarší člen. Řídící vede schůzi tak, jak byl její pořad oznámen, ledaže se výbor usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru.
2. Každý člen výboru má jeden hlas, k přijetí rozhodnutí je potřeba většina hlasů všech členů výboru.
3. Hlasování ve výboru je veřejné. V jednotlivých případech, například při volbě předsedy výboru, se může výbor usnést na hlasování tajném.
4. O průběhu jednání pořídí řídící schůze nebo jím pověřená osoba zápis, pro který platí obdobně ustanovení článku 11 těchto stanov.
5. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu.
6. Zápis je k dispozici v kanceláři výboru společenství.
7. Výbor společenství sestavuje roční rozpočet hospodaření společenství vlastníků. Návrh rozpočtu je 15 dní před jeho předložením shromáždění vlastníků ke schválení vyvěšen ve vývěškách společenství.
8. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští 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.
9. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) jedná se správcem domu a kontroluje činnost dle smlouvy o správě,
 - c) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,
 - f) odpovídá za vedení písemností společenství, např. zápisů ze shromáždění apod.,
 - g) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování,
 - i) pokud dojde k platební neschopnosti společenství a bude hrozit, že dodávka služeb bude přerušena, má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
10. Výbor je při své činnosti povinen postupovat v souladu s pravidly pro správu domu uvedenými v čl. 16 stanov.

Čl. 16 Pravidla pro správu domu

1. Pro účely správy je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
2. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - a) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
3. O sjednání úvěru pro účely Správy, zejména pro opravy a úpravy společných částí domu, včetně částí ve výlučném užívání některých vlastníků, nebo změny stavby je oprávněno rozhodovat výlučně shromáždění vlastníků.
4. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o schválených opravách, modernizacích nebo rekonstrukcích společných částí v souladu se schváleným rozpočtem. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 3.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

5. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané částce do 2.000,- Kč v průměru na každou jednotku je statutární orgán oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele. Při výběru dodavatele je povinen přihlídnout k navrhovanému řešení, kvalitě materiálu, ceně, poskytnuté záruce a rovněž dosavadním zkušenostem s podatelem či jeho doporučením.

Čl. 17 Pravidla pro užívání společných částí

1. Společnými částmi jsou části domu a pozemky, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy, prádelny, přístupové chodníky a rovněž související vnější prostory určené pro společné užívání.
2. Společné části domu jsou konkrétně popsány v prohlášení vlastníka, kterým došlo k vymezení jednotek v domě – dále jen prohlášení vlastníka. Prohlášení vlastníka je vloženo v katastru nemovitostí příslušném pro dům.
3. Společné prostory a zařízení domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. O případné změně užívání společných prostor rozhodne shromáždění vlastníků.
4. 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.
5. Stavební úpravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, měněny, poškozeny nebo ohroženy jeho společné části, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.) je vlastník oprávněn provádět pouze se souhlasem nadpoloviční většiny vlastníků podle velikosti spoluvlastnických podílů a na základě příslušného stavebního povolení. Při provádění stavebních prací v jednotkách je člen povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství (např. vyvěšením oznámení na vstupních dveřích domu nebo po dohodě s výborem ve vývěsce společenství) a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. Za účelem zjištění charakteru úprav jednotky je člen společenství povinen umožnit přístup do jednotky.
6. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
7. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouření.
8. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
9. Člen společenství je povinen zdržet se umístování jakýchkoli zařízení a předmětů na vnější a vnitřní konstrukce a plochy domu (např. balkóny, terasy, okna, fasáda, střecha, anténní stožár).

10. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na vývěsce společenství.
11. Člen společenství je povinen předcházet výskytu hmyzu v jednotkách a jejich příslušenství, společných částech a jeho rozšiřování. V případě zjištění výskytu hmyzu je člen toto povinen oznámit společenství nebo správci domu k zajištění příslušného zásahu.
12. Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkónu nebo terasy jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonu nebo terase byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
13. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
14. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
15. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
16. Klíče od uzamykaných společných prostor, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
17. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.) a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
18. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
19. 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 jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit 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.
20. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, může vlastník v bytě i pracovat či podnikat. Prací se pro účely těchto stanov rozumí taková činnost, která souvisí se zaměstnáním či podnikáním vlastníka a která nezatěžuje hlukem,

otřesy, pachy, nebezpečnými látkami či jiným podobným znečištěním a nadměrným pohybem cizích osob v domě, to vše nad rámec běžného užívání bytu k bydlení.

21. Pravidla pro užívání společných částí uvedená v tomto článku stanov jsou současně domovním řádem domu a jejich znění se zveřejňuje v souladu s čl. 5 těchto stanov. Pravidla (Domovní řád) jsou závazná pro všechny členy společenství, členy jejich domácností, nájemce jednotek, členy jejich domácností, zaměstnance a rovněž pro návštěvníky domu. Domovní řád je možno zveřejnit též jako samostatný dokument.

Čl.18 Postup při opravách a rekonstrukcích bytů v domě

1. Všechny zásahy do nosných zdí podléhají stavebnímu řízení. K žádosti o vydání stavebního povolení je třeba doložit projekt pro stavební povolení (technická zpráva, výkresová část), kladné vyjádření statika a souhlas nadpoloviční většiny vlastníků podle velikosti spoluvlastnických podílů.
2. Topná tělesa v jednotlivých bytech jsou dle vymezení prohlášením vlastníka společnými částmi domu, tzn., že o jejich výměně nerozhoduje vlastník bytové jednotky. Výměnou topného tělesa za nové s nevhodnými technickými parametry může dojít k negativnímu ovlivnění celé otopné soustavy domu. Případnou výměnu je možné provést až po získání kladného stanoviska výboru společenství vlastníků. Součástí žádosti o jeho vydání musí být prohlášení, že výměna bude provedena za těleso shodné se stávajícím, popř. vyjádření odborné firmy, že výměnou tělesa za jiný typ nedojde k narušení hydraulického vyvážení vyregulované otopné soustavy.

Před vlastní výměnou topného tělesa je třeba zajistit odborné odstranění rozdělovače topných nákladů (RTN) a jeho bezprostřední následnou montáž na nové těleso. Společenství doručí potřebné údaje o provedené výměně osobě zajišťující zpracování odečtu poměrových dílků společně se žádostí o případnou úpravu korekce v mapovacích listech (v případě změny výkonu tělesa) potřebné pro rozúčtování spotřeby tepla dle platné právní úpravy.

3. Demontáž jakéhokoli topného tělesa není povolena, neboť tímto zásahem může dojít k ovlivnění tepelné pohody sousedících bytů.
4. Rozvody elektrické energie v bytě navazují na svislé rozvody v domě, které jsou dle vymezení prohlášením vlastníka společnou částí domu. Před zahájením jejich rekonstrukce je tedy třeba vyžádat si souhlas společenství vlastníků. Součástí žádosti o povolení musí být vyjádření pracovníka s příslušnou elektrotechnickou kvalifikací, který dle místní situace posoudí možnost zamýšlené úpravy v návaznosti na stávající kapacitu svislých rozvodů a příkon hlavního jističe na přívodu do domu a navrhne rozsah nutných prací (provedení kabelizace, potřebný příkon hlavních bytových jističů apod.).

Nezbytnou součástí těchto prací je následné provedení revize s vydáním písemné revizní zprávy oprávněným revizním technikem.

5. V době výstavby domu bylo technicky řešeno pouze odsávání koupelen a WC. Dle čl. 6.5.6 ČSN 73 4301 není možné napojit tyto prostory do jednoho systému odsávání společně s odsáváním kuchyní. Z tohoto důvodu je nutné řešit osazení prostoru nad sporákem digestoří s vlastním filtrem a nezaúst'ovat odvod do stávajícího potrubí.
6. Klimatizační jednotky a venkovní antény není možné bez předchozího projednání a souhlasu výboru společenství. Nezanedbatelnou skutečností, která svědčí proti udělení souhlasu, je možnost porušení zateplovacího systému a následné zatékání do něj přes neodborně zapravené otvory pro uchycení konstrukce klimatizační jednotky.

7. V případě zjištění pojistné události je třeba zajistit neprodleně ohlášení škody statutárnímu orgánu společenství vlastníků nebo správci domu. Pro pojišťovnu je třeba doložit fotodokumentaci, rozsah a příčinu škody a případně uvést jméno svědka.

Čl. 19 Pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

1. Společenství hospodaří na základě rozpočtu celkových předpokládaných nákladů a výdajů v účetním období, kterým je kalendářní rok.
 - a) na správu a provoz domu a pozemku
 - b) na služby spojené nebo související s užíváním bytů a nebytových prostor

V případě tvorby zdrojů na opravy a údržbu je rozpočet tvořen s přihlédnutím k předpokládaným nákladům v dalších obdobích.
2. Rozpočet schvaluje shromáždění pro následující účetní období. V případě, že se nepředpokládá pro následující rok změna jednotlivých položek rozpočtu, je statutární orgán oprávněn rozhodnout, že se rozpočet nemění a na další účetní období platí rozpočet naposledy schválený shromážděním.
3. Náklady na správu a provoz domu a pozemku zahrnují vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí domu (dále jen Správa domu), zejména tvorbu zdrojů na opravy a údržbu, tzv. fond oprav k financování nákladů na údržbu, opravy, rekonstrukce, modernizace apod., pojištění objektu, náklady na činnost statutárního orgánu, běžné provozní náklady (např. bankovní poplatky, poštovné, telefony, správní poplatky apod.), poplatek za výkon správy domu + DPH ve výši dle platných právních předpisů, splátky úvěru a úroků z něho, pokud společenství financuje některé náklady na správu formou úvěru, poplatky stanovené rozhodnutím shromáždění.
4. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu. Náklady na činnost statutárního orgánu, poplatek za výkon správy domu + DPH ve výši dle platných právních předpisů a náklady vlastní správní činnosti platí vlastníci všech jednotek stejně. Na ostatní náklady je vlastník povinen přispívat podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech. Vlastníci jednotek, jejichž součástí jsou terasy, vždy nesou ze svého náklady na opravu, rekonstrukce či modernizace pochůznou vrstvy terasy a za tímto účelem jsou povinni platit společenství zálohy ve výši a termínech stanovených rozhodnutím shromáždění vlastníků. Takto uhrazené zálohy slouží k úhradě nákladů na provedení opravy, rekonstrukce či modernizace ve standardu. V případě požadavku vlastníka na nadstandardní provedení uhradí vlastník rozdíl cen standardního a nadstandardního provedení.
5. Příspěvky na náklady na správu domu je vlastník povinen platit společenství měsíčně ve výši stanovené na základě shromážděním schváleného rozpočtu celkových nákladů na správu domu.
6. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o povinnosti vlastníků zaplatit jednorázový příspěvek na Správu domu a o termínu jeho splatnosti.
7. Vlastník je povinen platit náklady na služby spojené nebo související s užíváním bytu (dále jen služby) a za tímto účelem je povinen platit společenství měsíčně zálohy. Rozsah poskytovaných služeb, stanovení výše záloh za ně, způsob rozúčtování nákladů na ně mezi vlastníky jednotek v domě a další podrobnosti upravují samostatná pravidla schválená shromážděním vlastníků.
8. Konkrétní výši měsíčních příspěvků na náklady na správu domu a záloh na služby (dále jen zálohy) oznamuje vlastníkům správce domu. Zálohy jsou splatné do 20. dne měsíce, za který se platí na účet určený rozhodnutím shromáždění vlastníků.

9. Po skončení účetního období, kterým je kalendářní rok, provede společenství v souladu s ustanoveními stanov rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky a následně vyúčtuje vlastníkům náklady na služby a zálohy na ně (dále jen vyúčtování). Předmětem vyúčtování nejsou příspěvky na správu domu, včetně fondu oprav, jejichž zůstatky se převádí do dalšího roku.
10. Vlastní písemné vyúčtování na jednotlivé vlastníky provádí správce domu. Vyúčtování bude vlastníkovi předáno do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Z vyúčtování vzniklé přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 31. 7. a v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8. roku následujícího po zúčtovacím období.
11. Podrobnosti o sestavení rozpočtu, způsobu oznámení výše měsíčních záloh vlastníkům, způsobu vyúčtování a jeho oznámení vlastníkům, reklamacích vyúčtování záloh a vypořádání z vyúčtování vzniklých přeplatek a nedoplatek, stanovení poplatků a účelu jejich výběru upravují samostatná pravidla schválená shromážděním vlastníků.

Čl. 20 Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu za služby, prostředky z pronájmu společných a nebytových prostor.
2. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů.
3. Případný zisk z hospodaření společenství bude každoročně převáděn do fondu oprav, pokud shromáždění vlastníků v rámci schvalování účetní závěrky nerozhodne v konkrétním případě jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
4. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. 21 Zrušení 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 v domě klesl na méně než pět.
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. 22 Společná a závěrečná 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 jednotlivého člena SVJ mu musí být písemně oznámeno doporučeným dopisem. Oznámení doporučeným dopisem neplatí pro doručování předpisů záloh, vyúčtování záloh, pozvánek na shromáždění vlastníků, návrhů na usnesení mimo zasedání. Doručení do vlastních rukou je nutné pouze v případě, kdy to stanoví zákon, stanovy společenství nebo rozhodnutí shromáždění.
3. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, doručuje se na adresu oznámenou vlastníkem, jinak na adresu domu a má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byla

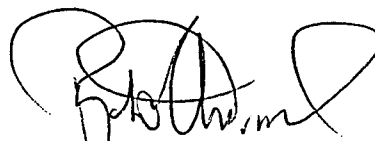
zásilka odeslána. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil, zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl, písemnost nepřevzal nebo se z uvedené adresy odstěhoval.

4. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
5. Tyto stanovy dnem nabytí své účinnosti ruší stanovy společenství přijaté shromážděním dne 5.11.2009 ve znění pozdějších změn a doplňků.
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 8. prosince 2016 a schválením nabývají účinnosti.
7. Změna poslední věty odst. 3 v čl. 10, doplnění odst. 7 v čl. 10, změna odst. 2 v čl. 11 a změna znění celého článku 13 stanov byla schválena shromážděním vlastníků dne 22. 11. 2022 a nabyla účinnosti přijetím.



Blanka Šatná

předsedkyně výboru společenství



RNDr. Ivo Brothánek, CSc.

místopředseda výboru společenství