

STANOVY

Společenství vlastníků Moravské Budějovice 1501, 1502, 1503

ČÁST I VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1 Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Moravské Budějovice 1501, 1502, 1503 (dále jen společenství).
- 2) Sídlo: Mánesova 1503, 676 02 Moravské Budějovice

Čl. 2 Základní ustanovení

- 1) Společenství je korporací, právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu č.p. 1501, 1502, 1503 (dále jen dům) a pozemku parc. č. st. 2262, st. 2263, st. 2264 (dále jen pozemek), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 4518, obec Moravské Budějovice, katastrální území Moravské Budějovice.
- 2) Společenství vzniklo na základě ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některá spoluvlastnická práva k budovám a některé vlastnické vtahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony v platném znění (dále jen ZoVB).
- 3) Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku (dále jen správa) a v dalších věcech v rozsahu uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen zákon) a v těchto stanovách.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh, k právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

ČÁST II PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 3 Předmět činnosti společenství

- 1) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Správou z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - c) stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně účelu užívání společných částí domu a technických zařízení domu jako společných částí,
 - d) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav,
 - e) revizí a oprav společných částí technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a

- rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních dalších společných zařízení podle technického vybavení domu,
- f) havarijní údržby společných částí domu a pozemku,
 - g) revizí a oprav domovní kotelny,
 - h) prohlídek a čištění komínů,
 - i) údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku,
 - j) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - k) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - l) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 3) Správou z hlediska správních činností se rozumí:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - b) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších jiných činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou pro správu nemovité věci z jiných právních předpisů,
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou nemovité věci (dále jen příspěvky na správu) a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen služby), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
 - d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - e) zpracování a předložení daňových přiznání,
 - f) řádné hospodaření s majetkem, s příjmy společenství a s finančními prostředky placenými členy společenství,
 - g) vedení evidence nákladů vztahující se k nemovité věci a k činnosti společenství,
 - h) provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - i) vedení seznamu členů společenství,
 - j) uplatňování a včasné vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění,
 - k) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - l) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
 - m) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 4) V rámci předmětu své činnosti je společenství oprávněno sjednávat smlouvy především o
- a) zástavním právem k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění,
 - b) zajištění provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou, popřípadě některé z těchto činností, třetí osobou (správcem), kterou může být fyzická nebo právnická osoba, za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků,

- c) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, jako jsou například dodávky elektrické energie, dodávka tepla a teplé vody, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, dodávka plynu pro společné části, úklid společných prostor v domě, čištění komínů, užívání výtahu, příjem televizního a rozhlasového signálu nebo případně další potřebné služby,
 - d) pojištění domu,
 - e) nájmu společných částí domu,
 - f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
- 5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 4) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

ČÁST III ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. 4 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky v domě.
- 2) Členy společenství mohou být fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 5) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady vážnoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících s příspěvky na správu domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 6) Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena vyhotovit mu potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 5) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou, potvrzením o bezdlužnosti.
- 7) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoliv z nich a stejně tak po kterémkoliv z nich může vyžadovat plnění závazků.

- 8) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Seznam členů obsahuje:
- a) číslo jednotky,
 - b) jméno a příjmení,
 - c) adresu trvalého pobytu,
 - d) adresu pro doručování písemností,
 - e) telefonní číslo,
 - f) e-mailovou adresu,
 - g) datum narození,
 - h) datum vzniku, případně zániku členství,
 - i) váhu hlasu při hlasování na shromáždění.

Jsou-li členem spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje o každém z těchto společných členů a osoba společného zástupce podle § 1185 zákona včetně uvedení údajů podle písm. c) až f). Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno, příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části domu,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - f) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - g) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do všech písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku,
 - j) přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu,
 - c) včas platit stanovené zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení společně s úhradou upomínacích výloh ve výši 100,00 Kč,
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - 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 svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému 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 svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 2. svoji adresu (doručovací adresu),
 3. číslo svého bankovního účtu, na který mají být poukázány případné přeplatky,
 4. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 5. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 6. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 4. a 5,
 7. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 6.
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro regulaci nebo měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo 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

- společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 - 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1) písmeno f) a g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem.

ČÁST IV ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 6 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství.
- 2) Orgány společenství podle odstavce 1) písmena b) jsou volenými orgány.
- 3) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; 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.

- 4) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně 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.
- 5) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 6) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 7) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 8) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 9) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 10) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 11) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté, počíná běžet dnem zvolení do funkce
- 12) Funkce člena voleného orgánu zaniká uplynutím funkčního období nebo volbou nového či nových členů voleného orgánu. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být z funkce odvolán shromážděním nebo může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit volenému orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy volený orgán odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 13) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 14) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
- 15) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů proti rozhodnutí orgánu, kteří požádali o jejich zaprotokolování Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 16) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 17) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 18) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán 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 voleného orgánu.
- 19) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 7 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu nejméně dvou vlastníků jednotek, kteří mají společně více než čtvrtinu všech hlasů. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání shromáždění a podklady k jednotlivým bodům. Pokud by tak statutární orgán neučinil a shromáždění nesvolal do 30 dní od doručení podnětu splňující požadované náležitosti, svolají shromáždění vlastníci, kteří podnět ke svolání dali, a to na náklad společenství.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství nejméně 15 dnů před konáním jednání do poštovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám, a současně vyvěsí na domovních nástěnkách ve všech vchodech v domě. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou, nebo poštou na adresu člena uvedenou seznamu členů, nebo jinou adresu, kterou člen sdělí statutárnímu orgánu (dále jen adresa pro doručování písemností). Pozvánka musí obsahovat místo, čas, a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Ten 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.
- 6) Jednání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a jmenuje zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

- 7) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu, nebo o změně velikosti podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek, 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 usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek, nebo o uzavření úvěrové smlouvy je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 9) Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání shromáždění hlasovat.
- 10) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, kdo shromáždění svolal, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 11) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové společenství mají postavení vlastníka jednotky a na zasedání shromáždění hlasují jako jeden vlastník jednotky s váhou hlasu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 12) Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 13) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 15) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. Tajná volba nelze použít při první volbě členů výboru.
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, plná znění přijatých usnesení, výsledky hlasování, námítky členů společenství proti rozhodnutí, kteří požádali o jejich zaprotokolování a označení spoluvlastníků jednotek, kteří hlasovali za společného člena. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru. Svolavatel zajistí, aby zápis včetně usnesení byl vyhotoven do 30 dnů od konání shromáždění. Zápis se v téže lhůtě zveřejní na domovních nástěnkách ve všech vchodech v domě, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů.
- 17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti

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 dozvěděl 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 řádně 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 za podmínek § 258 zákona.

Čl. 8 Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) schválení nebo změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) změna ve věcech prohlášení vlastníka budovy o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - d) 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,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) schválení celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - h) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - i) rozhodování o:
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 3. změně podlahové plochy jednotky,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 13 odst. 8,
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
 - j) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 13 odst. 7;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - k) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti statutárního orgánu,

- l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, změny smlouvy v ujednání o ceně, nebo rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou,
- m) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodování vyhradí,

Čl. 9

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na doručovací adresu. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí kvalifikované většiny 75% procent hlasů všech členů společenství.

Čl. 10

Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru nebo jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda výboru spolu s místopředsedou výboru, je podpis místopředsedy výboru považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu výboru a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkcí je odvolává. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu výboru a místopředsedu výboru. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy výboru.
- 5) Funkci místopředsedy, není-li obsazena, plní další členové výboru.
- 6) Výbor má čtyři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 7) Zasedání výboru svolává předseda výboru podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolá-li zasedání výboru předseda výboru společenství v dohodnutých termínech, může tak učinit místopředseda výboru nebo další členové výboru.
- 8) Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
- 9) Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.

Čl. 11

Působnost výboru

- 1) Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává a organizuje zasedání shromáždění a připravuje písemné podklady pro jeho jednání,
 - c) zajišťuje:
 1. sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu služeb,
 2. vyúčtování záloh na úhradu služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 3. řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru,
 4. včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 5. 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,
 - d) předkládá shromáždění:
 1. zprávu o hospodaření společenství,
 2. zprávu o správě domu a pozemku,
 3. k projednání a schválení účetní závěrku, včetně návrhu na vypořádání výsledku hospodaření,
 4. zprávu činnosti výboru,

5. rozpočet společenství, který obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě, modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, povinných revizí, použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
6. návrh výše příspěvků na správu domu a pozemku,
7. návrh výše záloh na úhradu služeb,
- e) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisů z těchto podkladů,
- f) sjednává dohody o provedení prací,
- g) plní povinnosti k rejstříku společenství vedenému Krajským soudem v Brně,
- h) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. 12

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a) Fiksová Libuše, bytem: Mánesova 1503, Moravské Budějovice,
- b) Hermanová Dana, bytem: Mánesova 1502, Moravské Budějovice,
- c) Nejedlík Jan, Mánesova 1503, Moravské Budějovice.
- d) Vlček Lukáš, bytem: Mánesova 1503, Moravské Budějovice.

ČÁST V

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Čl. 13

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) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 1 nemůže být dočtena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucích z právních předpisů a z těchto stanov.
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) 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 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.
- 5) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

- 6) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 7) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 8) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 40.000,- Kč,
 - b) 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 40.000,- Kč.
- 9) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 60.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 10) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 60.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 14

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. 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.
- 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 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.
- 4) 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, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 5) Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst je přísně zakázáno.
 - 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
 - 7) 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 informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
 - 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
 - 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. 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 ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
 - 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
 - 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
 - 12) Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno. Dětské kočárky a kola lze umísťovat pouze v prostoru kočárkárny, popřípadě na místech tomu určených. Společné části jsou vlastníci, popřípadě uživatelé jednotek povinni užívat k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
 - 13) Ve společných prostorách domu není dovoleno:
 - a) zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu
 - b) ukládat jednostopá motorová vozidla,
 - c) větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
 - 14) Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebo sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo zápachu,

- b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům nebo měřičům,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- 15) Pro zabezpečení domu a majetku je povinností všech:
- a) vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu,
 - b) umožnit vstup do domu pouze vlastní návštěvě, osobě, která v domě bydlí nebo osobám k tomu oprávněným, např. policie, hasiči, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných nebo havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.,
 - c) pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.) neprodleně ohlásit Policii ČR.
- 16) 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.
- 17) Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

ČÁST VI

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

Čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 1. zůstatek k 1. lednu,
 2. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 3. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 4. zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 1. revize a prohlídky společných částí,
 2. pojištění domu a pozemku,
 3. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 4. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 5. chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 6. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 7. bankovní poplatky,
 8. členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
 - c) výnosy, zejména:

1. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 2. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Čl. 16

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) na náklady vlastní správní činnosti společenství stejnou částkou za jednotku,
 - b) na správu domu a pozemku ve výši odpovídající podílu na společných částech domu, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na

- společných částech domu, nedojde-li k ujednání všech vlastníků (možnost rozhodnutí a ujednání v jednotlivých vchodech) o jiném postupu
- d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a výdajů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
U nákladů uvedených v písm. b) a c), může případně rozhodnout i společenství vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 8 (osmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 9) Člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku a úhrad za služby je povinen zaplatit úrok z prodlení podle čl. 5 odst. 2) písm. e).
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně na doručovací adresu, případně poslední známou adresu člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán povinen členovi společenství zaslat písemně výzvu k plnění a po zaslání této výzvy je statutární orgán oprávněn za 7 dní podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

ČÁST VII SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 17

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

Čl. 19

Závěrečné ustanovení

- 1) Věci neupravené těmito stanovami se řídí zákonem a obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 12. prosince 2016 a nabývají účinnosti dnem přijetí.