

ÚPLNÉ ZNĚNÍ STANOV k 18.12.2016

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Na Tabulovém vrchu 1295/6

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnická osoba, která vznikla za účelem zajišťování správy domu a pozemku, provozu a oprav společných částí domu a pozemku a dalších věcí v rozsahu a způsobem uvedeným zejména v zákoně a v těchto stanovách; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků může pověřit výkonem některých úkonů při správě externího profesního správce (dále jen správce).
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
3. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
5. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
7. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) vzniklo dle z.č. 72/1994 Sb. ve znění pozd. předpisů a řídí se platnou legislativou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „**zákon**“).

Čl. II Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Na Tabulovém vrchu 1295/6

Sídlo společenství: Na Tabulovém vrchu 1295/6, 779 00 Olomouc

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků,
 - b) údržby a oprav společných částí nemovité věci, včetně technických zařízení, jakož i údržby a oprav sousedících nemovitých věcí, je-li toho třeba pro udržení nebo zvýšení kvality užívání domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla až po vstup do bytové stanice, vzduchotechniky, vstupních dveří a jiných výplní,
 - e) zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění střešních výdechů vzduchotechniky,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu a pozemků,
 - d) zajištění výkonu správy profesním správcem.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle platné legislativy a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou nemovité věci:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou (dále jen "příspěvky na správu"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III. a IV.,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, revize. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Náklady na správu domu představují zejména:
- a) náklady na údržbu a opravy společných částí budovy, případně pozemků přináležících k domu,
 - b) daň z nemovitosti, pokud nelze uplatnit osvobození od daně,
 - c) pojištění budovy,
 - d) mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz budovy (úklid, údržba, revize apod.),
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (vody, elektřiny, popř. tepla),
 - f) odvoz a zneškodňování odpadků (není-li zákonem upraveno jinak),
 - g) spotřeba tepla a vody v jednotkách,
 - h) stočné,
 - i) ostatní náklady vztahující se přímo k budově,
 - j) ostatní náklady vztahující se k pozemkům,
 - k) tvorbu dlouhodobých fondů a rezerv na budoucí náklady na správu domu a pozemků.
- Na úhradě nákladů uvedených v bodě a) až k) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li určeno zvláštním právním předpisem nebo dohodou či rozhodnutím shromáždění jinak.
9. Kromě záloh je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy budovy.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, kterými dochází ke změně ploch jednotek nebo vzniku jiných, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí nemovité věci, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění.

Čl. V

Pravidla pro užívání společných částí

1. Pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, kterým se vydává domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobná pravidla pro užívání domu a jednotek. V domovním řádu mohou být stanoveny sankce za neplnění povinností.
2. Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníků jednotek

nedocházelo k jejich poškození a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek.

3. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (např. nájemci, spolubydlící, návštěvy, apod.), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než třetinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává vedoucí skupin s odborným pověřením, rozhodne-li o jejich zřízení.
4. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, popř. o výši odměny orgánu jako celku,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytů/ prostor sloužících k podnikání,
 3. o změně podlahové plochy bytu/ prostoru sloužícího pro podnikání,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě či technickém zhodnocení společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, nejde-li o havarijní stav, nebo nehrozí riziko prodlžení,
 8. o dlouhodobém nebo opakovaném využití společných prostor v součtu nad 6 měsíců,

9. o vydání domovního řádu a jeho změnách,
- g) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku vyšší než 30.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, pokud tuto pravomoc zcela nebo zčásti nedeleguje na výbor,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni odesláním pozvánky nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Současně se pozvánka vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Doručování prostředky dálkové komunikace (e-mail, soc. síť) je přípustné, pokud s tím adresát vysloví souhlas tím, že poskytne na sebe takové spojení. Ke svolání a prezentaci materiálů lze užít rovněž uveřejnění na internetové stránce společenství, byla-li zřízena. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Na shromáždění mohou být projednávány jen záležitosti uvedené v navrženém programu.
6. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo jeho jiný člen; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 2. věta druhá řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Vlastník jednotky se k účasti na shromáždění a při hlasování může nechat zastoupit jinou osobu, a to na základě písemné plné moci.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společný hlas. V případě rozdílných návrhů usnesení bude hlasováno tak, že nejprve se hlasuje o původním návrhu. Pokud je návrh přijat, je hlasování ukončeno. Není-li přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, v jakém byly podány, pokud předsedající shromáždění nenavrhne jinak.
9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
10. 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, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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.
12. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

13. Třítvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
 - e) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 4. písm. g) bod 4.,
 - f) uzavření smlouvy o úvěru, půjčce nebo leasingu.
14. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
15. Ke zvolení člena výboru i k jeho odvolání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.
16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, nebo jiný člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.

Čl. VIII

Zvláštní způsoby rozhodování ve společenství

1. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
2. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
3. Společenství je dále za podmínky, že se v posledních dvanácti (12) měsících konalo shromáždění vlastníků, oprávněno rozhodnout na návrh výboru formou písemnou „per rollam“ o jakémkoli návrhu, a to tak, že výbor všem vlastníkům jednotek předloží návrh usnesení se lhůtou pro vyjádření delší tří dnů.
4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. U rozhodování dle odst. 1. a 2. lhůta činí nejméně patnáct dní.
5. K platnosti hlasování dle odst. 2. se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K platnosti ostatních písemných hlasování a rozhodování může být písemné vyjádření projevu vůle vlastníka jednotky nahrazeno i e-mailovou zprávou.
6. Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. IX

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tříčlenný. Za společenství jedná navenek samostatně kterýkoli člen výboru, jde-li však o právní jednání, pro které je povinná písemná forma, jednají společně 2 členové výboru nebo samostatně výborem písemně pověřený člen výboru.
3. Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Funkce člena výboru také zaniká volbou nového člena výboru, nejpozději pak uplynutím tří měsíců po skončení jeho funkčního období. Členové výboru jsou voleni a odvolávání shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Výbor na svém prvním zasedání zvolí předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy, nedohodnou-li se jinak. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej i odvolává.
4. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně třikrát ročně. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru, a to zpravidla prostřednictvím e-mailové pošty zaslané všem ostatním členům výboru na jejich e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství, alespoň 3 dny před zasedáním výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se zpravidla pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných, nejsou-li uvedeni jmenovitě v textu zápisu. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Záписы ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. XIII. odst. 7. stanov.
8. Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru. Předseda výboru zastupuje společenství v řízeních.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
10. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde

- o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo přesahují limit vyžadující rozhodnutí shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
11. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - e) v případě změny prohlášení vlastníka zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
12. V působnosti výboru je dále rozhodování o věcech, jež stanovy nebo rozhodnutí shromáždění nesvěřily do působnosti shromáždění.
13. Členství ve výboru končí
- a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy.
14. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení, neschválí-li výbor či shromáždění zánik funkce k datu dřívějšímu. Poslední člen výboru musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění a svolat shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
15. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
16. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.

17. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným v těchto stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 488 obč. zák. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.
18. 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.

Čl. X

Skupiny s odborným pověřením

Rozhodne-li shromáždění o vytvoření skupiny s odborným pověřením, ustanoví vedoucího skupiny a náplň činnosti skupiny. Ustanovení dalších členů skupiny provede výbor na návrh vedoucího skupiny. Skupina nemá oprávnění jednat za společenství navenek, ledaže by k tomu byla písemně výborem zmocněna. O odměňování členů skupiny rozhoduje shromáždění, nebo na základě jeho pověření výbor.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
6. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
7. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - jméno a příjmení,
 - datum narození,
 - adresa místa trvalého pobytu (nepoužije se, pokud je uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu),
 - doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
8. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. XIII. odst. 7. stanov.
9. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
10. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
11. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. XIII

Práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky je povinen počínat si při užívání jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Ve společných částech domu a pozemku platí zákaz kouření. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. se každý vlastník zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební

nástroje, zpěvu a hlučné komunikace a zajistí, aby toto bylo dodržováno i ostatními uživateli jednotky vlastníka, není-li stanoveno domovním řádem jinak.

2. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
4. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy, kontaktního spojení (např. tel., e-mail) a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
5. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby a kontaktní spojení (např. tel., e-mail). Vlastník jednotky je povinen v případě dlouhodobější nepřítomnosti delší 8 dnů sdělit výboru společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu, předat výboru společenství e-mailovou adresu nebo telefonický kontakt pro dosažení v případě havárie.
6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
7. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, zejména pak nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
8. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech a skládat k tomu účelu předem určené finanční prostředky jako zálohu. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
9. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak.
10. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
11. Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 10, není-li zvláštním právním předpisem stanoveno jinak.
12. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, je povinen předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
13. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií. Vlastník jednotky při provádění

stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací předsedovi výboru 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. a v sobotu a neděli v době od 9.00 hod. do 16.00 hod., nestanoví-li domovní řád jinak.

14. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 2. nebo 12., nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
15. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
16. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
17. Vlastník jednotky je povinen uhradit společenství vlastníků jednotek náklady vzniklé v souvislosti s vyhotovením kopie průkazu energetické náročnosti budov a jeho ověřením, pokud si tuto vyžádá nebo společenství vznikne povinnost tuto vydat.
18. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech domu jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníku jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Vlastnictví odložených věcí či jiná práva k nim společenství nezkoumá.
19. Vlastník jednotky je povinen dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorech domu. Tato povinnost se vztahuje i na osoby, které bydlí nebo jsou na návštěvě v prostorách vlastníka jednotky.
20. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná či vpuštěná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen neprodleně na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
21. Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán, které určují další bližší podrobnosti a pravidla pro užívání společných částí, zamykání domu, používání společné prádelny, sušárny, ukládání kol a kočárků, zajištění klidu, pořádku a čistoty, občanského soužití v domě, sankce za neplnění apod.
22. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho souhlasem jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
23. V případě, že vlastník jednotky (nebo ti, kteří s jeho souhlasem jednotku užívají) při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej výbor společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude výbor společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.
24. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je vlastník jednotky (nebo ti, kteří s jeho souhlasem jednotku užívají) povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto.
25. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím souhlasem výboru společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení nebo při zániku členství vlastníka jednotky, který o umístění požádal, ve společenství, je takový vlastník, povinen neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem společenství.
26. Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku a schránky jednotky svým jménem nebo jménem osoby, která s jeho souhlasem jednotku užívá.

27. Pokud vlastník jednotky v naléhavém případě, který neumožní si vyžádat souhlas výboru společenství, bude manipulovat s ventily či jinými regulačními prvky ve společných částech domu (např. domovní uzávěry vody, tepla, elektřiny a podobně), zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo neprodleně oznámeno ostatním členům společenství, uživatelům domu a výboru (např. vyvěšením informační zprávy na frekventovaném viditelném místě v domě). Totéž platí v případě zjištění poruchy či havárie na společných částech domu. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům, tepelnému zdroji a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn trvalý volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách vyhrazených pro užívání jen vlastníkem jednotky, musí být přijata taková opatření, aby k těmto byl umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka (např. předáním klíčů výboru).
28. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, zejm. místností, kde jsou domovní uzávěry energií a jiných společných prostor, jsou uloženy u výboru společenství.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) zrušením společenství vlastníků
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo prostory sloužící k podnikání k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících se správou domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení.
6. Rozpočet nákladů sestavený podle odst. 2 až 4 se stanoví na roční období. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
7. Společenství může na krytí potřebných oprav společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
8. Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků, či jiný způsob nevyplývá z právního předpisu nebo rozhodnutí shromáždění.
9. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na provozní náklady týkající se správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak.
10. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, případně se zúčtuje s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu.
11. Podle zásad výše uvedených se z předpokládaných nákladů stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky.
12. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
13. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

14. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VI. odst. 5 písm. d) a e)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
15. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky, popř. rozpočtu, který se sestavuje zpravidla jako vyrovnaný. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
16. Není-li usnesením shromáždění vlastníků stanoveno jinak, platí, že náklady na služby spojené s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání budou účtovány jednotlivým bytům a prostorám sloužících k podnikání na základě přefakturace bez navýšení.

Čl. XVII

Zánik společenství

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.
7. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy mohou být měněny v rozsahu a způsobem stanoveným dle zákona.
2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem v platném znění a souvisejících platných právních předpisů.
3. Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Ostravě, pob. Olomouc a jsou k dispozici u výboru společenství.
5. Ke dni účinnosti těchto stanov se zrušují dosavadní stanovy společenství.
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 18.12.2016 a téhož dne nabyly účinnosti.