

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. 1.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek bytového domu čp. 2494 v katastrálním území Královo Pole a obci Brno na ulici Herčíkova, č.or. 6 (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, korporací, založenou za účelem zajišťování správy domu čp. 2494 a pozemku parc. č. 4609/18 v katastrálním území Královo Pole, obec-Brno. Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dne 1. 2. 2010.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jednotkou se rozumí byt, jako vymezená část domu podle zákona 74/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami budovy čp. 2494 k.ú. Královo Pole, obec Brno-město a pozemku, na kterém je tento dům postaven parc.č. 4609/18 v katastrálním území Královo Pole v obci Brno-město a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. -
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze za účelem správy domu a pozemku. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob. Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -

Čl. 2

Název a sídlo společenství vlastníků

- 1) Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek Herčíkova 6**
- 2) Sídlo společenství je na adrese: Brno – Královo Pole, Herčíkova 2494/6, PSČ 612 00.
- 3) IČ: 292 14 084

Čl. 3

Správa domu a další činnosti

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou i prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

Správa domu a pozemku zejména zahrnuje:

- a) provoz domu a pozemku,

- b) údržbu a opravy společných částí domu,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů, vody a odvodů odpadních vod, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování úklidu ve společných částech domu a pozemku,
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti, spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popř. dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
- i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady, spojené se správou společných částí domu a pozemku, popř. o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány.

2) V rámci účelu, za kterým je společenství zřízeno 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.

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 zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“),
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku pro potřeby 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 dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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 společných částí 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 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.

Čl. 4

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje v souladu se zněním platného právního předpisu změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.

Čl. 5

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

1) Smlouva se správcem obsahuje zejména:

a) vymezení činností, které bude vykonávat správce,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, jakož i o jiných významných skutečnostech,

d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

e) další náležitosti stanovené shromážděním.

2) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

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

ČÁST TŘETÍ

Orgány společenství vlastníků

Čl. 6

Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor,

2) Výbor, uvedený v odstavci 1. písm. b) je voleným orgánem společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

Je-li voleným orgánem společenství nebo členem voleného orgánu společenství právnická osoba, je povinna určit fyzickou osobu, která bude právnickou osobu při výkonu funkce zastupovat.

3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) nebo registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, to neplatí, jde-li o zastupování na jednotlivé schůzi orgánu.

5) Funkční období člena voleného orgánu společenství je pětileté, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce.

6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

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

8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním 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 výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

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.

Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

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.

Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

9) Orgány společenství hlasují veřejně zvednutím ruky

Čl. 7 Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Výbor je statutárním orgánem.

2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru společenství vlastníků.

3) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

5) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej výbor, nebo kterýkoli člen výboru.

7) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství - vlastníků, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 15 dnů od doručení této žádosti, a to tak, aby se shromáždění konalo nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

8) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na adresu, uvedenou v seznamu členů a současně vyvěsí v domě na informační tabuli společenství.

9) Písemná pozvánka musí být odeslána poštou, případně na základě dohody se členem společenství mailem a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

10) Jednání shromáždění řídí předsedající, zpravidla tak předseda výboru nebo jiný člen výboru, v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

11) Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu 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.

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

13) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) změně stanov,

b) změně 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,

d) schválení roční účetní závěrky, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li rozúčtování stanoveno obecně závazným právním předpisem.

f) rozhodování o:

aa) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení

bb) změně účelu užívání domu nebo bytu

cc) změně podlahové plochy bytu

dd) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek

ee) změně podílu na společných částech

ff) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky

gg) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku ve výši 77.000 Kč

hh) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi, totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 77.000 Kč v jednotlivém případě,

ii) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

g) 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 činností.

14) Shromáždění uděluje předchozí souhlas:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, pokud se zástavní právo týká úvěru společenství vlastníků.

15) Každý člen 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. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce oznámený společenství v souladu s těmito stanovami. -

16) 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.

17) 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.

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

19) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -

20) 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.

21) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je 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. Zápis ze schůze shromáždění bude vyvěšen na webových stránkách společenství. -

22) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, 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 občanského zákoníku. -

Čl. 8.

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. 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 15 dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 3) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, neurčí-li tyto stanovy kvalifikovanou většinu. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu 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.
- 4) Svolavatel oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Čl. 9

Výbor společenství vlastníků

- 1) Výbor společenství vlastníků, dále jen výbor, je výkonným orgánem společenství. Výbor má tři členy, výbor ze svého středu volí předsedu. Funkční období členů výboru je pětileté a počíná okamžikem zvolení. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor se schází podle potřeby, schůzi lze nahradit e-mailovou či telefonickou dohodou postupu výboru. Schůzi výboru svolává předseda nebo jiný člen výboru. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. - -
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná a výbor zastupuje kterýkoli člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, jednají vždy dva členové výboru společně, případně sám předseda, pokud to umožňuje zákon. Navenek zastupuje společenství předseda/kyně výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.

4) Výbor organizuje běžnou činnost společenství.

5) Odpovědnost členů výboru za škodu, kterou způsobili porušením právních povinností při výkonu svých funkcí, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

6) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nepřevyšuje-li předmět plnění částku ve výši 77.000 Kč. V případě havárie není výbor touto hranicí vázán.---

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

7) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů a zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení rejstříku společenství vlastníků jednotek.

8) Některé z výše uvedených činností může zajišťovat a odpovídat za ně správce na základě specifikace v uzavřené smlouvě o správě domu.

Čl. 10

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. 12

Vznik členství

- 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.

Čl. 13

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- 3) Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě, která vykonává správu domu.

4) Člen společenství může udělit plnou moc zástupci, který bude člena zastupovat zejména na shromáždění. Taková plná moc musí mít písemnou formu, z plné moci musí být patrné, zda zmocnitel zmocňuje zmocněnce k zastupování na jedné schůzi shromáždění nebo na několika schůzích případně i další rozsah zmocnění (§ 441 odst. 2 občanského zákoníku).

5) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:

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

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

c) volit a být volen do orgánů společenství,

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

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,----

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

g) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a to na základě žádosti, učiněné písemně (případně e-mailem na adresu společenství) nejméně 10 dní předem. Nahlížení bude umožněno v úředních hodinách výboru.

6) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,

b) včas hradit měsíčně stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) včas hradit měsíčně stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z 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 úrok z prodlení ve výši stanoveným jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile denně z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných 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,

ch) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí dle domovního řádu, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, -

i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práva ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních

vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. V případě, že takto neučiní, budou tyto opravy provedeny na náklad společenství a následně jejich úhrada vymáhána po členu společenství.

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 7 dnů předem,

i) 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.

j) oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.

k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků, -

l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a pro potřeby správy domu,

m) oznamovat výboru nebo správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráním třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy 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, a nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výhradně se souhlasem společenství. -

p) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, je povinen umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván osobou, odpovědnou za správu domu.

r) 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 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, plynu, tepla a jiných energií.

Čl. 14

Zánik členství ve společenství

Členství ve společenství zaniká:

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

Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství, nebo správci, vede-li správce seznam členů společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce čtvrtého měsíce 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:

- zůstatek k 1. lednu daného roku,
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
- předpokládané čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci daného roku;

b) předpokládané náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména na:

- údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí,
- pojištění domu a pozemku,
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -
- odměnu osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
- chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- bankovní poplatky,
- členské příspěvky společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 16

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) Náklady na správu budovy představují zejména výdaje na:

- a) fond oprav, náklady na údržbu a opravy společných částí budovy (včetně revizí stanovených obecně závaznými předpisy) a případnou údržbu pozemku,
- b) pojištění budovy,
- c) odměnu a náklady správce budovy,
- d) mzdové náklady, včetně zákonných odvodů, zaměstnanců zajišťujících provoz budovy, (správa, úklid, účetnictví, apod.), popřípadě smluvní odměny vynaložené ve prospěch osob zajišťujících tyto služby,
- e) spotřebu elektřiny, vody apod. ve společných částech budovy,
- f) úklid společných prostor v budově,
- g) ostatní náklady vztahující se k budově, případně pozemku.

Na úhradě nákladů uvedených pod položkami a), b), se vlastníci jednotek podílejí v poměru svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, na úhradě nákladů uvedených pod položkami e), f), g) se podílejí poměrným dílem dle počtu osob žijících v příslušné jednotce a na úhradě nákladů spadajících pod položku c), d) rovným dílem na byt.

4) Vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotku a spoluužívat společné části budovy tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově.

5) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce a předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.

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

7) 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.

Čl. 17

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

Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství měsíčně v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí shromáždění jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky

Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství s návrhem na schválení roční závěrky. Nevycerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. 18

Domovní řád

Shromáždění může schválit přijetí Domovního řádu, který se stane závazným pro všechny vlastníky jednotek v domě.

Čl. 19

Použití právních předpisů

1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.

2) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.

3) V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí předpis k občanskému zákoníku upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné, a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

4) Pokud by bylo některé z ustanovení těchto stanov v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.

Čl. 20
Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky mu lze doručit také vhozením do jeho poštovní schránky v domě, neuvede-li člen jinou adresu pro doručování. -

Čl. 21
Určení prvních členů výboru společenství

Prvními členy výboru SVJ jsou: Ing. Jana Kochánková, Ing. Josef Andresič, Miluše Stránská.

Čl. 22
Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 2. 11. 2016.

Právní poměry společenství se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

Brno 2. 11. 2016