**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

název: **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KUNŠTÁTSKÁ 13, 15, 17**

sídlo: Brno-Řečkovice, Kunštátská 1401/15, okres Brno-město, PSČ 621 00

IČ: 26272369

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 1480  
pro dům zapsaný v katastru nemovitostí Brno-Řečkovice

Okres: Brno město

Obec: 21 Brno

katastrální území: Brno-Řečkovice

číslo popisné:1400, 1401, 1402

**Článek I**

**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou, která vznikla dne 1. 7. 2000 podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem správy, provozu a oprav společných částí domu.
2. Společenství vlastníků je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

**Článek II**

**Předmět činnosti**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
2. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen správa domu) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
3. 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 a 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 domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek v domě společně. Společným je vždy pozemek, na němž je dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jeho jednotky. Společné části domu jsou definovány v Prohlášení vlastníka domu.

1. Správou domu se rozumí:
2. zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné, aby plnily svůj účel a sloužily k jejich užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
3. zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní údržby, údržba pozemku,
4. zajišťování revizí, údržby a oprav technických sítí (např. plynu, elektřiny), společných technických zařízení domu, domovní výměníkové předávací stanice, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, protipožárního zařízení včetně hromosvodů, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, metrologické ověřování bytových měřidel vody a tepla, elektrických sdělovacích zařízení, STA apod.,
5. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
6. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení a vybírání záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, vybírání dalších příspěvků, pokud o nich rozhodlo shromáždění,
7. zřízení účtu u banky a hospodaření se zálohovými finančními prostředky s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
8. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky
9. vedení seznamu členů společenství vlastníků,
10. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
11. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
12. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
13. pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

* zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
* zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
* pojištění domu, nájmu společných částí domu

1. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu; např.: evidence obyvatel domu po jednotkách.
2. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
3. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
4. řádné hospodaření se svěřeným majetkem a se zálohovými finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
5. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
6. Společenství je oprávněno uplatnit právo vstupu do jednotky (bytu či nebytového prostoru) v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, včetně požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

**Článek III**

**Orgány společenství**

1) Orgány společenství vlastníků jsou:

* 1. Shromáždění vlastníků (dále jen shromáždění), nejvyšší orgán společenství vlastníků,
  2. Výbor společenství - výkonný a statutární orgán (dále jen výbor), který má 3 (tři) členy,
  3. orgány schůze shromáždění volené na začátku jednání; např.: předsedající schůze, presence-ověření účasti podílu hlasů přítomných vlastníků, zapisovatel, skrutátoři hlasování, ověřovatelé zápisu.

**Článek IV**

**Shromáždění**

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. 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. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů - nejméně však 2 (dva) z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
3. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se vhodí do schránky, popř. zašle těm členům společenství, kteří o to požádali na adresu nebo mailovou adresu, kterou udali. Pozvánka musí být doručena 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. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu shromáždění, může shromáždění projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové společenství vlastníků a všichni tito členové s projednáním souhlasí.

1. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

1. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
2. Do působnosti shromáždění patří:

a) přijímání nebo změna stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů výboru a náhradníků včetně rozhodování o výši jejich odměn, případně paušální úhradě hotových výdajů,

d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

– o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

– o změně účelu užívání domu nebo bytu,

– o změně podlahové plochy bytu,

– o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

– o změně podílu na společných částech,

– o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

– o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku 1.000,- Kč/jednotka, pokud k tomu nezmocní výbor,

g) udělování předchozího souhlasu,

– k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, pokud jejich cena překračuje částku 1.000,- Kč/jednotka a pokud k tomu nezmocní výbor,

– k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,

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 (mimo valorizace) nebo o rozsahu činnosti,

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

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

Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Ke změně stanov je potřeba, aby pro ni hlasovalo 75 % přítomných.

1. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně 1 (jeden) hlas o síle dle velikosti spoluvlastnického podílu.
2. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 (tří) měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
3. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru společenství vlastníků. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. IV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
4. Předseda výboru zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
   1. kdo zasedání svolal
   2. kdy a kde se konalo,
   3. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
   4. plné znění přijatých usnesení,
   5. výsledky voleb,
   6. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
   7. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy nebo v kanceláři společenství. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku IX. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků.

1. 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.
2. 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.
3. Každý člen společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami společenství. Toto právo zaniká po uplynutí 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 (jednoho) roku od přijetí rozhodnutí.

**Článek V**

**Zvláštní způsob rozhodování ve společenství**

**Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

* + - 1. 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.
      2. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech vlastníků může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků.

Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady vždy připojeny.

* + - 1. Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti.
      2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě minimálně 15 (patnáct) dní, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
      3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
      4. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření vlastníků jednotek mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí shromáždění, kterého se vyjádření týká.
      5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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.
      6. 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.

**Článek VI**

**Výbor společenství**

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 zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek předseda výboru (v jeho nepřítomnosti místopředseda) nebo výborem pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Funkční období členů výboru činí pět let, počíná zvolením do funkce. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.

Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně.

1. Způsobilý být členem výboru je člen společenství, nebo osoba, která není členem společenství, ale v domě bydlící, pokud je plně svéprávný a 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. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, není způsobilá se stát členem výboru.
2. Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů společenství.
3. 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.
4. 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 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
5. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Odpovědnosti se zprostí, prokáže-li, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen statutárního orgánu zprostí také tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

1. Výbor zasedá podle potřeby. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen 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 pořídí zápis. O náležitostech zápisu platí přiměřeně ustanovení stanov výše. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. IX odst. 2.
2. 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; 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 přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

f) 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,

g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,

i) 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,

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

k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,

l) zpracovává rozpis úklidu společných prostor, určuje jeho rozsah a obsah

1. 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) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých a nemovitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částku 1.000 Kč/jednotka, včetně oprav a údržby, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč/jednotka. Tento limit se nevztahuje na havárie na společných částech.

1. 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 nebo stanovami.

1. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení, nedohodnou-li se strany jinak. Za odstoupivšího člena nastupuje zvolený náhradník.
2. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou (nemají-li zvoleného náhradníka) kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
3. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství vlastníků, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
4. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 15 funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství vlastníků, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení shromáždění může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

**Článek VII**

**Zajišťování správy domu prostřednictvím smluvního správce**

1. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění
2. V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce (dále jen „smluvní správce“), může společenství vlastníků 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.
3. Smlouva se smluvním správcem zpravidla obsahuje:
   1. vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat a jejich cenu,
   2. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
   3. povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl smluvní správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
   4. povinnost smluvního správce zpracovat jednou ročně zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
   5. povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat společenství zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

**Článek VII a)**

**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 úkonů, 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 statutárnímu orgánu.

**Článek VIII**

**Členství**

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.
2. Členství ve společenství vlastníků 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.

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

1. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků v elektronické podobě. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, uvedená 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 jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů, popř. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. Seznam může vést z pověření i smluvní správce.

Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků k nahlédnutí, popř. pořízení výpisků. Kopie ze seznamu jsou jim, poskytovány za úhradu. Členy společenství vlastníků zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Při změně těchto údajů je člen společenství povinen neprodleně oznámit společenství vzniklou změnu.

**Článek IX**

**Členská práva a povinnosti**

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
   1. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
   2. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, na jednání shromáždění se může nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci,
   3. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
   4. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
   5. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
   6. 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, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
   7. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podklad,.
   8. užívat své vlastnictví obvyklým způsobem, nebýt nad míru přiměřenou poměrům rušen a obtěžován hlukem, pachem, vibracemi apod. a to zejména v době od 22.00 hod. do 6.00 hod.
   9. provádět úklid společných prostor podle rozpisu,

2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout do seznamu členů společenství nebo se seznámit s výše uvedenými listinami, domluví si způsob uplatnění tohoto práva se členem výboru. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

* 1. dodržovat tyto stanovy, a další pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí a prostor domu, a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  2. 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,
  3. hradit stanovené zálohové příspěvky na správu domu a pozemku,
  4. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  5. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a rozhodnutími orgánů společenství, chránit majetek společenství, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat jednotky, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně a hospodárně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek a společných částí domu; je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či domu,
  6. zdržet se jednání, jímž 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,
  7. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání,
  8. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností, a jejich hosté; nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno závady odstranit na náklady takového člena na jeho vlastní náklady,
  9. při převodu (přechodu) vlastnictví jednotky oznámit výboru stav vodoměrů a zařízení pro měření spotřeby tepla (s platností od jejich nainstalování) ke dni převodu vlastnictví, potvrzený nabyvatelem jednotky a doplatit rozdíl mezi zaplacenými zálohami na teplo a ohřev teplé vody ke dni převodu jednotky,
  10. pokud upravuje stavebně svoji jednotku či společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu statutárního orgánu, popřípadě shromáždění společenství. Dále je povinen umožnit přístup do jednotky či společné části domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci společenství k ověření, zda stavební úpravy jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory domu či jiné jednotky v domě nebo zda stavební úpravy společné části domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, případně jsou-li prováděny v souladu s projektovou dokumentací, schválením statutárního orgánu či shromáždění společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen společenství oprávněn provádět úpravy jednotky či společných částí domu jen se souhlasem členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy společenství,
  11. neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
  12. jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost statutárnímu orgánu; současně se doporučuje označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou společenství; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování,
  13. provádět úklid společných částí domu podle rozpisu v termínech, místech a rozsahu, který určí výbor společenství vlastníků.

1. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu. Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
2. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
3. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
4. 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 byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot apod.
5. Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. IX. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
6. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků 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.
7. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 2 (dva) 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 doručovací adresu této osoby.
8. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
9. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
10. Vlastník jednotky je povinen přispívat ve stanovených termínech a stanoveným způsobem finanční prostředky formou záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služeb). Vlastníci jednotky jsou povinni dodržovat a platit finanční prostředky určené na úhrady služeb dle platného předpisu vydaného statutárním orgánem nebo smluvním správcem týkajícího se jejich jednotky a určujícím výši záloh na úhrady za služby jen pro tohoto vlastníka (vlastníky) jednotky.
11. Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastník jednotky nebo osoby - jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností, a jejich hosté; a které neodstranil na svůj náklad, je povinen uhradit do 90 dnů od jejich skutečného vyčíslení.
12. Za hrubé a závažné porušení povinností člena společenství je považováno chování vlastníka:
    1. kdy je v prodlení s úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční zálohové platby,
    2. kdy je v prodlení s jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou byť jednotlivé platby či její části překročí dobu 3 (tří) měsíců,
    3. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, pokud písemně nepožádal společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků společenství hradit ze svých prostředků,
    4. opakované porušování pravidel pro užívání společných částí domu.

**Článek X**

**Spoluvlastnictví jednotky**

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
3. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

**Článek XI**

**Zánik členství ve společenství vlastníků**

1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,

c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

**Článek XII**

**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

a) zálohové příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

b) úroky z prodlení, poplatky z prodlení, pokuty nebo smluvní pokuty přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,

c) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,

d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,

e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a

f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

4) Návrh rozpočtu připravuje předseda a předkládá ho ke schválení shromáždění. To také schvaluje výsledky jeho plnění. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

5) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

**ČIánek XII a)**

**Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří se zálohovými finančními prostředky poskytovanými členy společenství jako:
   1. krátkodobá záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek, správní poplatek a pojištění,
   2. příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku jakožto společných částí.
2. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. 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.
3. Společenství hospodaří s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství určených v čl. XII těchto stanov.
4. Finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek.
5. Finanční prostředky dle odstavce 1 písm. a) tohoto článku, se za daný hospodářský rok vyúčtují jednotlivým vlastníkům dle ustanovení čl. XIII těchto stanov proti skutečně vynaloženým nákladům.
6. Nevyčerpané finanční prostředky dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku v daném hospodářském roce se převádí do následujícího hospodářského roku.
7. V případě převodu nebo přechodu vlastnických práv jednotlivých jednotek se zůstatky dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku nevyúčtovávají.
8. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství, včetně splácení úvěrů a poplatků a úroků z úvěru, v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
9. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v  těchto stanovách vzniká dnem právní moci rozhodnutím soudu oprávněným vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.
10. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky.
11. Statutární orgán společenství informuje vlastníky 1x ročně o stavu čerpání a konečném zůstatků zálohových finančních prostředků dle odstavce 1. písm. b) tohoto článku.
12. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
13. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
14. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
15. Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory domu a pozemku, k čemuž mu tímto členové společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů jinak než do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu a pozemku.
16. Shromáždění společenství schvaluje dlouhodobý plán oprav, podložený tvorbou zálohových finančních prostředků dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku, s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu a k zajištění požadovaného technicko - ekonomického stavu domu, včetně technických zařízení domu.
17. Statutární orgán rozhodují o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku zálohových finančních prostředků dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku.
18. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
19. V případě řešení havarijních stavů, není-li na zůstatku Fondu oprav dostatek finančních prostředků, je statutární orgán oprávněn učinit takové kroky k zajištění finančních prostředků, aby byl havarijní stav odstraněn a bylo umožněno řádné a bezpečné užívání všech jednotek.
20. Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku.

**Článek XIII**

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni vždy do 25 (dvacátéhopátého) dne daného měsíce na účet společenství poukazovat předepsanou zálohovou finanční částku, jež obsahuje:
   1. krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek dle Čl. XII a) odstavce 1 písm. a) těchto stanov, stanovenou statutárním orgánem dle předpokládaných nákladů pro dané období,
   2. příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle Čl. XII a) odstavce 1 písm. b) těchto stanov; výši zálohových příspěvků stanoví vlastníci jednotek na shromáždění na následující období tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady dle dlouhodobého plánu oprav spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku, případně na úhradu úvěrů pro zajištění těchto činností:

* **Údržba** - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů dle odst. 1 písm. a) tohoto článku.
* **Oprava** - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů dle odst. 1 písm. a) tohoto článku. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.
* **Rekonstrukce** - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
* **Modernizace** - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

1. Záloha na náklady za služby spojené s užíváním jednotky dle odstavce 1 písm. a) tohoto článku sestává zejména z nákladů:

vodné a stočné, teplo pro otop a ohřev TUV, odvoz likvidace SKO, elektrická energie za osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení, úklid společných prostor (chodeb, schodiště, pozemku), pojištění domu, odměna smluvnímu správci domu, odměna výboru, paušální úhrada nákladů členům výboru.

Výše této zálohy se stanovuje podle nákladů předcházejícího roku v návaznosti na vývoji cen. Vlastník jednotky může v odůvodněných případech dohodnout odlišnou výši stanovení těchto záloh se statutárním orgánem společenství.

Rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotky se provádí podle ustanovení těchto stanov, pokud není obecně závazným předpisem stanoveno jinak. Zálohové platby na náklady za služby spojené s užíváním jednotky se každoročně vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům dle skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí hospodářského roku. Tento postup platí, pokud není obecně závazným předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup.

***Náklady za služby spojené s užíváním bytových jednotek a nebytových jednotek se rozúčtují takto:***

* 1. Náklady za vodné a stočné se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené vody v jednotce.

Součástí nákladů jsou i případné provozní náklady provozu úpravny vody, bude-li zařízení instalováno.

Pravidla rozúčtování vodného a stočného schvaluje shromáždění svým usnesením.

* 1. Úhrada nákladů dešťovného, bude-li účtováno, se rozúčtuje v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
  2. Náklady tepla pro otop se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti vytápěné plochy jednotky. Spotřební složka činí 60% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových měřičů tepla s korekcí dle obecně závazných právních předpisů.

Součástí nákladů jsou provozní náklady (např. elektrické energie) a servisní náklady, a opravy domovní předávací stanice.

Pravidla rozúčtování nákladů tepla schvaluje shromáždění svým usnesením.

* 1. Náklady tepla pro ohřev TeV se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 10% nákladů tepla pro ohřev TeV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti vytápěné plochy jednotky. Spotřební složka činí 90% nákladů tepla pro ohřev TeV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových měřičů TeV.

Součástí nákladů jsou provozní náklady (např. elektrické energie) a servisní náklady, a opravy domovní předávací stanice.

Pravidla rozúčtování nákladů tepla schvaluje shromáždění svým usnesením.

* 1. Náklady za elektřinu na osvětlení společných prostor, a provoz společných zařízení v domě se rozúčtují na jednotky v poměru dle počtu osob v jednotkách, minimálně však jedna osoba, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 měsíce v kalendářním roce.

Do nákladů se zahrnují především náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy či výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.

* 1. Náklady za úklid společných prostor v domě se rozúčtují na jednotky v poměru dle počtu osob v jednotkách, minimálně však jedna osoba, přitom platí, že členem domácnosti v jednotce jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 měsíce v kalendářním roce.

Do nákladů se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů, a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor.

* 1. Náklady za pojištění domu se rozúčtují v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
  2. Náklady za správu domu, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.

Náklady za správu domu jsou zejména:

* činnosti uvedené v Příkazní smlouvě se smluvním správcem,
* případné náklady na provádění odečtů podružných měřidel tepla a vody a rozúčtování nákladů účtované dodavatelem zajišťujícím tuto činnost.

1. Pro příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku společenství zřizuje:
   1. **Příspěvek do Fondu oprav – dlouhodobou zálohu,** ze kterého se hradí zejména náklady spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku.
   2. Výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek do Fondu oprav se odvíjí od výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, případně na úhradu úvěrů pro zajištění těchto činností;
   3. **Příspěvek do Fondu společenství,** na činnost Společenství vlastníků, jakož to právního subjektu, ze kterého se hradí zejména nezbytné náklady spojené se správou domu (např.: administrativa, poštovné, poplatky z vedení účtu, SIPO, odměny statutárního orgánu, a paušální náhrada hotových výdajů členů statutárního orgánu, odměna notáři, web, apod.). Výše příspěvku jednotlivých vlastníků do Fondu společenství je za každou bytovou jednotku a každou nebytovou komerční jednotku shodná;

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

1. V případě opoždění platby dle odstavce 1 tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. V případě vymáhání dluhu hradí dlužník i náklady na vymáhání dluhu, popřípadě i škody vzniklé společenství z důvodu pozdní úhrady zálohových plateb dle odstavce 1 tohoto článku.
2. V případě řešení dluhu bude postupováno takto:
   1. I. UPOMÍNKA – do 30 dnů po zjištění dluhu.
   2. II. UPOMÍNKA – do 30 dnů po odeslání I. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil.
   3. Žaloba – předání právní kanceláři po marném uplynutí doby 30 dnů po odeslání II. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil.
3. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost upravenou těmito stanovami ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství.
4. Po dlužníkovi je možné požadovat úrok z peněžitého plnění dle odstavce 1 tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
5. Na žádost dlužníka může společenství vlastníků, po odsouhlasení výborem, od sankcí dle bodu 5, 6 a 7 tohoto článku upustit z důvodu finanční tísně dlužníka na základě dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradí dlužnou částku záloh na náklady za služby spojené s užíváním bytu a zálohových příspěvků do Fondu oprav, výkonu odborných činností při správě domu a na činnost Společenství.
6. Termíny k rozúčtování nákladů a služeb spojené s užíváním jednotek:
   1. Kalendářní rok 1.1. - 31.12.
   2. Zúčtovací období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání pronajatého prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování. Fakturační období, během kterého dochází k zúčtování, fakturace za dodávky a služby.
   3. Rozúčtovatel předá vyúčtování statutárnímu orgánu společenství domu, resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 30. 4.
   4. Reklamační období:
      * + 21 ti denní období od předání vyúčtování vlastníkovi bytu či nebytového prostoru pro uplatnění reklamace rozúčtování – vlastníkem (spotřebitelem) vždy nejpozději do 21.5.,
        + 30 ti denní období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace - vždy nejpozději do 20. 6.,
        + předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27. 6.
   5. V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude konečným spotřebitelům rozúčtován v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky nepromítá.
   6. Splatnost rozúčtování nejpozději do 31. 7., v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31.8.

**Článek XIV**

**Zrušení společenství**

* + - 1. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.
      2. Společenství se zrušuje:

1. Klesne-li počet členů - vlastníků jednotek na méně než 3 (tři).
2. V případě, že vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy.
3. Z důvodu zániku budovy.
4. Jiným způsobem, který stanový zákon.
   * + 1. V případě zániku společenství či domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí zůstatek:
   1. zálohové příspěvky na správu domu a pozemku, stanovené dle výše spoluvlastnického podílu, se rozdělí na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku dle výše spoluvlastnického podílu.
   2. zálohové příspěvky na správu domu a pozemku, stanovené, stanovené každému ve stejné výši, se rozdělí každému vlastníku či spoluvlastníkům jednotky zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku shodně.

**Článek XV**

**Společná ustanovení**

Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.

Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství vlastníků jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.

Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně.

Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí pracovní den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil; zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl.

Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy písemně sdělil, vždy na území ČR.

Společenství je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena,který neoznámil e-mailovou adresu, v takovém případě je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu.

**Článek XVI**

**Ostatní ujednání**

* + - 1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
      2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR.
      3. V domě platí pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku -”Domovní řád dle NOZ” vydaný společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. Domovní řád je přílohou č. 1 těchto stanov.
      4. V domě platí pravidla pro rozúčtování tepla a TUV -”Pravidla pro rozúčtování tepla a TUV” vydané společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. Tyto pravidla jsou přílohou č. 2 těchto stanov.
      5. V domě platí pravidla pro rozúčtování vodného a stočného -”Pravidla pro rozúčtování vodného a stočného” vydané společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. Tyto pravidla jsou přílohou č. 3 těchto stanov.
      6. V domě platí nařízení k požární bezpečnosti – „Nařízení k požární bezpečnosti v bytovém domě a souvisejících prostor SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KUNŠTÁTSKÁ 13, 15, 17“ vydané společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. Tyto pravidla jsou přílohou č. 4 těchto stanov.
      7. V domě platí pravidla pro opravy a rekonstrukce bytů – „Pravidla pro stavební změny, úpravy a udržovací práce bytů“ vydané společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. Tyto pravidla jsou přílohou č. 5 těchto stanov.
      8. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.
      9. Původní stanovy ze dne 14. 10. 2004 byly upraveny v souladu s legislativou platnou od 1. 1. 2014 a schváleny na shromáždění vlastníků konaného dne 23. března 2017 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

Příloha č.1 – Domovní řád dle NOZ  
Příloha č.2 – Pravidla pro rozúčtování tepla a TUV  
Příloha č.3 – Pravidla pro rozúčtování vodného a stočného  
Příloha č.4 – Nařízení k požární bezpečnosti  
Příloha č.5 – Pravidla pro opravy a rekonstrukce bytů

V Brně dne: 23. března 2017

Za SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KUNŠTÁTSKÁ 13, 15, 17

Ing. Marek Perna  
předseda výboru

………………………………………………………

Rostislav Pukl  
místopředseda výboru

………………………………………………………

Irena Bílková  
člen výboru

………………………………………………………