

1 Stanovy společenství vlastníků

(§1200 a násl. z. č. 89/2012 Sb.)

Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Jílová or. č. 26 – 30a, Brno**

Sídlo: **Brno, Jílová 141/30, 639 00 Brno**

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. **Společenství vlastníků** (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vzniká podle ust. § 24 odst. 2 zák. č. 311/2013.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek - bytů a nebytových prostorů (dále jen „jednotek“) v domě s č.p. 133, 134, 136, 137, 141, 142, na adrese Brno, Jílová or.č. 26-30a, který je evidován jako samostatný předmět práva v katastru nemovitostí (dále jen „dům“) stojící na pozemku parc. č. 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, k.ú. Štýřice (dále jen „pozemek“), to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1060, vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město, (dále jen „člen společenství“). Jednotky v domě na pozemku vznikly dle prohlášení vlastníka vloženého do katastru nemovitostí s účinky práva ke dni 03.03.1997 pod číslem vkladového řízení čj. 911 V 9 973/97, Z-3000132/1997 (dále jen „prohlášení“)
3. Právo vlastnit jednotku může její vlastník rozdělit na podíly, stejně tak jako je možné nabývat jednotku do společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společným zástupcem podle předchozí věty může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku (příp. pozemků) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „Společenství vlastníků Jílová or. č. 26 – 30a, Brno“.

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

2. Sídlo společenství je: Brno, Jílová 141/30, 639 00 Brno.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování
 - a) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání domu a pozemku,
 - b) provozu, údržby a oprav společných částí domu, a to jak částí společných vlastníkům všech jednotek, tak částí společných vlastníkům pouze některých jednotek
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu
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“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - a) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - b) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - e) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé 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,

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

- 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 občanského zákoníku 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. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny stavby (nástavby, přístavby) a změny v užívání stavby, které mají za následek změnu velikosti spoluvlastnických podílů.

Čl. V

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „smluvní správce“).

1. Smlouva se smluvním správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat,
 - a) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - b) povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl smluvní správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) povinnost smluvního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti smluvního správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - d) povinnost smluvního 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 smluvního správce nebo změny cenových ujednání a rozsahu činností dle smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromáždění.
3. Uzavřením smlouvy se smluvním správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

(určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů, volených orgánů a jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení)

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která splňuje veškeré předpoklady dané aktuálními právními předpisy (zejm. plná svéprávnost, bezúhonnost), nebo právnická osoba, jejíž zástupce splňuje veškeré předpoklady dané aktuálními právními předpisy. Může jím být i osoba, která není vlastníkem nebo spoluvlastníkem jednotky v domě.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy, avšak člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem výboru členem (§ 159/2 NOZ).
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo 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 uplynutím 60 dnů ode dne doručení svého odstoupení příslušnému orgánu společenství.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnající se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě (nebyl-li zvolen náhradník nebo náhradníci).
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. 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 (dále jen hlasování „per rollam“).
12. Per rollam je možno hlasovat i ve všech ostatních případech, tím není dotčena povinnost svolat nejméně jednou za rok shromáždění.

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

13. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování dle bodu 11. a 12. tohoto článku, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru, případně jejich náhradníky; volí a odvolává členy kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení.
3. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování:
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady limit stanovený v čl. XI. odst. 9 např. písm. j),
 - g) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena přesáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000,- Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesahuje souhrn 10 000,- Kč
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) schvalovat domovní řád
 - j) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodování vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů (alespoň dva členové), a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů (alespoň dva členové).
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Požádá-li o to člen společenství, může mu být pozvánka zaslána pouze elektronickou poštou na jím uvedenou e-mailovou adresu nebo datovou schránku bez elektronického podpisu svolavatele, pozvánka se v takovém případě odesláním považuje za doručenou okamžikem odeslání.
8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 10 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.
9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Tímto ustanovením nejsou dotčena příslušná ustanovení stavebního zákona, příp. dalších právních předpisů. Při hlasování per rollam je usnesení přijato, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina všech vlastníků. Při hlasování o změně prohlášení jen dotčených vlastníků (aniž by současně došlo ke změně spoluvlastnických podílů) je třeba rovněž nadpoloviční většiny všech vlastníků.
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
12. 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.
13. Mění-li se 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.
14. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění jejich společný zástupce.
15. V případě změny prohlášení podle ust. § 1166 NOZ zajistí shromáždění prostřednictvím výboru vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu založí do sbírky listin
16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
18. Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Rozhodování per rollam (písemně) mimo zasedání

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

1. V případě, rozhodnutí představenstva o písemném hlasování per rollam mimo zasedání, zejména v případech kdy svolané shromáždění není usnášeníschopné, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
2. Pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se dle těchto stanov 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 (dále jen „návrh“).
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí patnáct dní.
4. 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 rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I. odst. 3. těchto stanov.
5. Výbor společenství vlastníků 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.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutím mění 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, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. IX Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. 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 zákona 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 navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

3. Výbor je pětičlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Funkční období členů výboru je pětileté.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor se považuje za řádně svolaný, pokud předseda (v případě jeho nepřítomnosti místopředseda) zašle doporučeným dopisem nebo e-mailem členům výboru pozvánku s programem jednání a s podklady potřebnými k projednání, příp. se sdělením, kde se lze s podklady seznámit.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. 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) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - 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,
 - j) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech
 - k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000,- Kč, dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje souhrnu 10 000,- Kč Výbor jako statutární orgán společenství zejména
 - a v souladu se zákonem a těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

- a) 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,
- b) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- c) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.

Čl. X

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu a místopředsedu. Předseda svolává a řídí jednání této komise, postup svolání a řízení je shodný s postupem stanoveným u statutárního orgánu.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise (čl. VI odst. 1 písm. c).

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

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

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. 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.
 3. 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.
 4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského 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 vč. práva nechat se na těchto shromážděních i při hlasování zastoupit osobou, jíž udělil zvláštní plnou moc,
 - 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) požádat, aby statutární orgán sdělil jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Člen společenství může svá práva uplatnit osobně, písemně či elektronickou formou u statutárního orgánu společenství, příp. na shromáždění. Je-li vlastník přehlasován a je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl, příp. navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat právní předpisy vztahující se k bytovému spoluvlastnictví, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, a to měsíčně vždy do 15. dne běžného měsíce
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby v termínu do 15. dne běžného měsíce a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) 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,
- f) 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, příp. jej navštívili,
- 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 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vedeného podle č. III. odst. 4 písm. f) a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství 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,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (v souladu se stavebním zákonem),
- l) sdělovat výboru aktuální doručnou adresu, v případě požadavku doručování do vlastních rukou, bude provedeno na náklady vlastníka.

Nebude-li člen společenství plnit řádně a včas všechny své povinnosti, vyzve jej statutární orgán ke zjednání nápravy. Nebude-li ani po této písemné výzvě ve stanoveném termínu dosaženo nápravy, bude společenství postupovat v souladu s aktuální právní úpravou.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

(pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek)

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, energie a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Výši příspěvků členů shromáždění do fondu oprav schvaluje shromáždění.
2. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomu účelu zřizuje společenství fond oprav. Pokud neurčuje dohoda jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
3. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se smluvním správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti smluvního správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit smluvního správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
4. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, jednotky, k účelům uvedeným v občanském zákoníku 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.
5. 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.
6. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, 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.

Čl. XVI

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (čl. VII odst. 3 písm. d) a e), nerozhodne-li shromáždění o placení na účet smluvního správce.
2. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku, pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti 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 části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (čl. VII odst. 3 písm. e). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Stanovy - návrh pro ustavující shromáždění vlastníků

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství vlastníků jednotek dne, kdy byl zvolen výbor společenství vlastníků jednotek v tomto složení: