

Stanovy Společenství vlastníků Na Zahrádkách 1714/34, Šlapanice

Článek 1

Právní postavení, název, sídlo a předmět činnosti společenství

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále též jen společenství) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Právní postavení společenství se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (3) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (4) Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech Nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- (5) Pozemkem se rozumí pozemek pod domem, parcela č. 16/56, k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice. Domem se rozumí bytový dům č. p. 1714 postavený na pozemku, parcele č. 16/56, k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice.
- (6) **Název společenství** zní: **Společenství vlastníků Na Zahrádkách 1714/34, Šlapanice**
- (7) **Sídlo společenství** je na adrese: Na Zahrádkách 1714/34, 664 51 Šlapanice
- (8) **Předmětem činnosti společenství** je správa domu a pozemku.
- (9) **Seznam členů společenství**, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeny tyto povinné údaje: jméno a příjmení nebo firma, rodné číslo nebo datum narození anebo IČO, adresa trvalého pobytu nebo sídlo, doručovací adresa, váha hlasu při hlasování na shromáždění, datum vzniku členství, datum zániku členství, adresa elektronické pošty (e-mail), zmocnění k zastupování udělené trvale mezi spoluvlastníky jednotky a manžely.
- (10) **Prvním členem statutárního orgánu (předsedou společenství)** je Město Šlapanice, IČO: 00282651, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice.

Článek 2

Práva člena společenství

- (1) Člen společenství má tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) 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; právo nahlížení zahrnuje též právo pořídit si na vlastní náklady kopie dokumentů,

- e) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a dokladů, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, to vše za účelem seznámení se s tím, jak společenství hospodáří a jak dům a pozemek spravuje; za tím účelem může člen společenství písemně zmocnit třetí osobu, a to vždy po předchozí domluvě na konkrétním čase nahlížení, přitom může požádat o vyhotovení fotokopií konkrétních písemností, a to za úplaty stanovenou předsedou společenství,
- f) na sdělení jména a adresy kteréhokoli člena společenství nebo nájemce v domě, a to od předsedy společenství nebo správce domu.
- g) další práva vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov.

Článek 3

Povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství (vlastník jednotky) má tyto povinnosti:
 - a) dodržovat 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 v poměru odpovídající jeho podílu na společných částech, nést náklady na společné části určené k jeho výlučnému užívání,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných technických zařízení domu právními předpisy a pokyny společenství, popř. výrobce nebo správce technických zařízení domu,
 - e) zdržet se jednání, jímž by bránil údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně pozemku nebo domu, o nichž bylo řádně rozhodnuto, či jinak zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky či společné části, která slouží k výlučnému užívání vlastníka jednotky, musí vlastník 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
 - 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,
 - 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 vyžadují úpravy, provoz, opravy, správa apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; výzva musí být učiněna nejméně 3 dny předem, to však neplatí v případě havárie,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství pro potřeby správy domu,

- j) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením jednotek, zejména jméno, bydliště a počet příslušníků své domácnosti, jakož i osob, kterým přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, tzn., jejich počet, jména, bydliště, a veškeré změny těchto údajů,
- k) předat předsedovi společenství projektovou dokumentaci i v případě, že provádí stavební změny jednotky nebo společných částí domu, při stavební úpravě jednotky umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to po předchozí výzvě předsedy společenství. Stavební úpravou, kterou je třeba oznámit předem předsedovi společenství a umožnit ověření jejího provádění předsedou se rozumí také odkrytí a nové řešení podlahové nebo stropní konstrukce v jednotce, které vyžadují zpracování projektové dokumentace, další práva vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov,
- l) další práva vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov.

Článek 4

Způsob uplatňování členských práv a povinností

- (1) Členská práva a povinnosti se uplatňují způsobem vyplývajícím ze zákona.
- (2) Nevyplývá-li způsob uplatňování práv a povinností ze zákona, uplatňují se především u předsedy společenství.
- (3) Členská práva a povinnosti, které se týkají placení příspěvků na správu domu a nákladů (včetně záloh) na služby se uplatňují přednostně u správce pověřeného správou domu. Kdo je osobou pověřenou správou domu (správcem) vyplývá z těchto stanov anebo z písemné smlouvy uzavřené mezi společenstvím a správcem. V případě nečinnosti správce nebo nesouhlasu s postupem správce se členská práva a povinnosti uplatňují u předsedy společenství.
- (4) Předseda společenství může rozhodnout o tom, že i další členská práva a povinnosti je nutno uplatnit nejprve u správce a teprve v případě nečinnosti správce nebo nesouhlasu s postupem správce následně u statutárního orgánu společenství.

Článek 5

Orgány

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) předseda.

Článek 6

Shromáždění

- (1) 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) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro

zastoupení na jednom nebo na více shromážděních. Nikdo nesmí být na jednání shromáždění zmocněncem více než dvou členů společenství, jinak platí, že nemá pro jednání na shromáždění udělenou žádnou plnou moc. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

- (3) Do působnosti shromáždění patří
- a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - f) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - 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,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění též na základě písemné žádosti vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Žádost musí obsahovat navrhovaný program jednání. Nesvolá-li statutární orgán shromáždění do 30 dnů od obdržení žádosti, svolají vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí vlastníkům jednotek písemně na adresu uvedenou v seznamu členů (uvedl-li vlastník jednotky doručovací adresu, zasílá se pozvánka na doručovací adresu), a to prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo osobně, nebo vhozením do poštovní schránky, anebo elektronicky (e-mailem) na adresu, kterou vlastník jednotky pro tyto účely společenství sdělil. Pozvánka se současně vyvěsí na

vhodném místě v domě. Každý člen společenství odpovídá za vyzvedávání pošty ze své domovní schránky.

- (6) Písemná 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. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že tyto podklady nejsou k pozvánce připojeny, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (7) Jednání shromáždění řídí předseda společenství, anebo jím pověřená osoba, která nemusí být členem společenství. V případě shromáždění, které bylo řádně svoláno někým jiným než statutárním orgánem, řídí shromáždění svolavatel nebo osoba svolavateli pověřená.
- (8) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, připouští se následné svolání a konání náhradního shromáždění.
- (9) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí být vyhotoven do 15 dnů od konání shromáždění. 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. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění se ukládají u statutárního orgánu.
- (10) Shromáždění může rozhodovat mimo zasedání, a to tehdy, není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se a osoba, která je oprávněna shromáždění svolat navrhne v písemné formě rozhodování o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodnutí mimo zasedání se připouští i v jiných případech. Podrobnosti upravuje zákon.

Článek 7

Předseda

- (1) Předseda je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
- (2) Předsedou může být osoba bez ohledu na to, zda je tato osoba členem společenství vlastníků.
- (3) Předseda zastupuje společenství samostatně.
- (4) Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Funkční období předsedy je pětileté.
- (6) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zejm. ust. § 159.
- (7) Předseda 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,

nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži společenství částku 30.000,-Kč v každém jednotlivém případě, vyjma plnění či závazků dle předem schváleného plánu a vyjma běžných pravidelně se opakujících plnění vůči dodavatelům energií a vody; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní jednání s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů společenství vážně ohrožujících událostí či stavů; ustanovení Článku 6 odst. 3 tím není dotčeno,

c) rozhoduje o nabývání věcí movitých do vlastnictví společenství, nepřesahuje-li pořizovací hodnota částku uvedenou v Článku 6 odst. 3 písm. f) bod 2 stanov,

d) rozhoduje o nakládání s finančními prostředky na účtech společenství do limitů, uvedených pod písm. b), c) tohoto odstavce, ve věcech předmětu činnosti společenství mimo schválený plán, mimo běžné hospodaření a mimo obvyklé či pravidelné úhrady dle uzavřených smluv; bez omezení výše u úhrad předepsaných orgány státní správy, finančními úřady, pravomocnými rozhodnutími soudů, bez předchozího souhlasu shromáždění nakládat s finančními prostředky na účtech společenství nad stanovený limit jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,

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

e) 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 (fond oprav),

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

g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

h) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (předpis úhrad),

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

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

k) zajišťuje vedení seznamu členů společenství a jeho aktualizaci.

(8) Předseda jako statutární orgán společenství zejména:

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

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

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Článek 8

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou 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.
- (2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Správa domu se vztahuje i na ty pozemky okolo domu, které jsou přesto ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví vlastníků jednotek a jejich užívání funkčně souvisí s užíváním jednotky.
- (3) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají z obecně závazných právních předpisů, zejména z občanského zákoníku.
- (4) Společenství může vydat vlastní pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, například jako domovní řád. Taková pravidla schvaluje shromáždění vlastníků. Pravidla nesmí odporovat zákonu.
- (5) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
- (6) Společenství vlastníků je oprávněno zajistit výkon práv a plnění povinností týkajících se správy prostřednictvím třetí osoby (správce). O tom musí být uzavřena písemná smlouva, kterou musí schválit shromáždění.
- (7) Správou domu a pozemku (též jen jako „správa“) z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- (8) Správou z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle obecně závazných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) 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,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (9) Správou domu se rozumí též všechny úkony související se zajištěním všech plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a nebytových prostor a celého domu (služby). Službami se rozumí zejména dodávka pitné vody, odvod odpadních vod, dodávka elektrické energie, dodávka teplé užitkové vody a tepla, úklid společných prostor, provoz výtahů, péče o pozemek a pozemky přilehlé atp.
- (10) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) 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,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, diesela agregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Článek 9

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

- (1) Statutární orgán společenství je odpovědný za vypracování ročního rozpočtu společenství. Rozpočet se sestavuje pro kalendářní rok. Rozpočet představuje přehled plánovaných výdajů na činnost společenství na zajištění služeb a na případné investice, jakož i zdrojů finančního krytí těchto výdajů. Rozpočet obsahuje alespoň:
- a) počáteční stavy finančních prostředků na bankovních účtech a na pokladně,
 - b) počáteční stav finančních prostředků evidovaných jako příspěvky na správu, a to odděleně v závislosti na tom, v jakém poměru vlastníci jednotek přispívají na jednotlivé náklady na správu

- c) předpoklad čerpání finančních prostředků evidovaných jako příspěvky na správu, a to v členění dle jednotlivých nákladů provozně technického charakteru (zejména opravy) a charakteru administrativně správního
 - d) předpokládanou výši nákladů na zajištění plnění souvisejících s užíváním jednotek (náklady na služby)
- (2) Základním kritériem pro sestavení rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném roce a průběžné vytváření nezbytné finanční rezervy na případné opravy domu v budoucích letech.
- (3) Rozpočet se předkládá shromáždění k projednání vždy nejpozději do 30. června. Rozpočet může být upraven dle výsledku projednání. Shromáždění o rozpočtu hlasuje. Případné neschválení rozpočtu nemá žádný vliv na povinnost platit příspěvky na správu a zálohy na služby dle schválených pravidel.
- (4) Vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu, a to ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech; na nákladech na (a) odměnu statutárního orgánu společenství (b) odměnu správce (c) vlastní správní činnost, se však všichni vlastníci jednotek podílí rovným dílem.
- (5) Pro účely předcházejícího odstavce se náklady na vlastní správní činnost rozumí:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
 - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (6) Vlastník jednotky je dále povinen platit náklady na zajištění služeb a na tyto náklady skládat předem pravidelné měsíční zálohy. Shromáždění schvaluje úhrnnou roční a měsíční výši záloh na služby pro celý dům. Na základě schválené úhrnné výše záloh na služby pro celý dům statutární orgán rozúčtuje měsíční výši záloh připadající na jednotlivé vlastníky jednotek dle pravidel schválených shromážděním.
- (7) Způsob rozúčtování nákladů na služby včetně záloh na ně schvaluje shromáždění bez časového omezení. To nebrání hlasovat kdykoliv o změně. Pokud způsob rozúčtování některých takových nákladů vyplývá z obecně závazných právních předpisů, musí být respektován a statutární orgán v případě rozporu rozhodnutí shromáždění s obecně závaznými právními předpisy není rozhodnutím shromáždění vázán.
- (8) Náklady na služby lze v zásadě rozúčtovávat dle skutečné spotřeby zjištěné z měřidel umístěných v jednotkách, dle velikosti spoluvlastnických podílů, rovným dílem na každou jednotku, v závislosti na počtu osob užívajících jednotku nebo jiným způsobem vyplývajícím z obecně závazných právních předpisů.
- (9) Shromáždění je povinno jednou ročně vyúčtovat zálohy na služby zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období. Případný posun termínu je možný zejména tehdy, pokud společenství neobdrží vyúčtování od subjektů zajišťujících dodávku služeb. Nedoplatky a přeplatky vyplývající z vyúčtování jsou splatné do 45 dnů ode dne vyúčtování. Účtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok.

- (10) Příspěvky na správu a zálohy na služby jsou splatné vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za který se platí.
- (11) Všechny platby ve prospěch společenství je možné provádět pouze bezhotovostním způsobem nebo vkladem na účet společenství. Platba v hotovosti do pokladny společenství se nepřipouští. Vlastník jednotky je povinen při platbě uvést svoji řádnou identifikaci pomocí variabilního symbolu, který statutární orgán stanoví pro každou jednotku, resp. vlastníka.
- (12) Statutární orgán předkládá shromáždění nejméně jedenkrát ročně zprávu o výsledku hospodaření, která obsahuje alespoň:
- a) počáteční a konečné stavy finančních prostředků na bankovních účtech a na pokladně,
 - b) počáteční a konečný stav finančních prostředků evidovaných jako příspěvky na správu, a to odděleně v závislosti na tom, v jakém poměru vlastníci jednotek přispívají na jednotlivé náklady na správu,
 - c) rozsah čerpání finančních prostředků evidovaných jako příspěvky na správu, a to v členění dle jednotlivých nákladů provozně technického charakteru (zejména opravy) a charakteru administrativně správního,
 - d) výši nákladů na zajištění plnění souvisejících s užíváním jednotek (náklady na služby), jakož i výši předepsaných a skutečně inkasovaných záloh,
 - e) celkovou výši pohledávek za vlastníky jednotek z titulu příspěvků a nákladů na služby včetně záloh, jakož i jmenovité uvedení dlužníků, výši jejich dluhu a dobu prodlení,
 - f) další údaje nezbytné pro řádný výkon působnosti shromáždění.
- (13) Pokud shromáždění nerozhodne jinak, tak zaplacené příspěvky na správu domu, které nebyly spotřebovány, se nevracejí a zůstávají v majetku společenství jako rezerva pro hrazení nákladů případně v budoucnu vzniklých.
- (14) Stanoví-li obecně závazné právní předpisy povinnost sestavit účetní závěrku, předkládá ji statutární orgán shromáždění společenství ke schválení společně se zprávou o hospodaření. Společenství může rozhodnout o zřízení zvláštních fondů a stanovit jejich účel a výši příspěvku do fondu; o tom rozhoduje shromáždění.

Ve Šlapanicích dne

.....

Město Šlapanice

zastoupené

Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou