

STANOVY
Společenství vlastníků domu Švehlova č. p. 1705, Šlapanice

Čl. I.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství:-----
Společenství vlastníků domu Švehlova č. p. 1705, Šlapanice.-----
2. Sídlo společenství: -----
Švehlova č. p. 1705, 664 51 Šlapanice. -----

Čl. II.

Postavení společenství a jeho vznik

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu č.p. 1705 (dále jen „**dům**“), který je součástí pozemku parc. č. 2772/1, zastavěné plochy a nádvoří, pozemek parc. č. 2772/1 je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3987 pro katastr. území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.-----
2. Společenství se řídí těmito stanovami, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**zákon**“) a příslušnými prováděcími předpisy k zákonu, zejména nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. -----
3. Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. -----
4. Společenství je založeno na dobu neurčitou. -----

Čl. III.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemku, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „**správa domu**“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.-----
2. Správou domu se rozumí: -----
 - a) zajišťování provozu společných částí domu včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,-----
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukci společných částí domu včetně havarijní údržby, -----
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, -----
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, , elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,-----
 - e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice, -----
 - f) zajišťování prohlídek a čištění komínů, -----
 - g) 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,-----

- h) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu, -----
 - i) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, -----
 - j) stanovení a vybírání finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
 - k) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, -----
 - l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,-----
 - m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu, -----
 - n) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených vlastníky jednotek, -----
 - o) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství, -----
 - p) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství, -----
 - q) 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, -----
 - r) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----
3. Správou domu se dále rozumí též pojištění domu, zajištění dodávek vody včetně odvodu odpadních vod a dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě nebo mimo dům, a to tak, aby bylo zajištěno bezproblémové užívání jednotlivých bytových jednotek a společných částí domu. -----
4. Správa domu je zpravidla zajišťována fyzickou nebo právnickou osobou. Vztahy mezi společenstvím a touto fyzickou nebo právnickou osobou jsou upraveny samostatným smluvním dokumentem.-----

Čl. IV.

Pravidla pro správu domu a užívání společných částí

1. Společnými částmi domu jsou části domu, určené pro společné užívání v rozsahu, jak je vymezuje zákon a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.-----
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků. -----
3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu předsedy společenství. -----

4. Vlastníci, nájemci a podnájemci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.-----
5. Vlastníci, nájemci a podnájemci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni rovněž hlásit počty osob a domácího zvířectva obývajících jednotku a jejich změny. Ohlašovací povinnost se týká rovněž zásahů do užívané jednotky a její úpravy, které jsou spojeny s dopadem na společné soužití v domě (hluk, čistota, odstávka vody, elektrické energie apod.), a to před jejich započítáním.-----
6. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. V domě je zakázáno kouření a větrání cigaretového kouře z jednotek do společných částí domu.-----
7. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. -----
8. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota v domě a jeho okolí. -----
9. Vlastníci, nájemci a podnájemci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat a zamykat dům, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku. -----
10. Vlastníci, nájemci a podnájemci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům. V době od 22.00 hod (dvaceti dvou hodin) do 6.00 hod (šesti hodin) se dodržuje noční klid. -----
11. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád. -----
12. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství je povinností všech členů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou pouze členové společenství pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.). V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii České republiky.-----
13. Členové společenství mohou umísťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu společenství. Umísťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno. -----
14. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat, dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu a dojde-li ke znečištění, toto odstranit. -----
15. Předseda společenství je povinen zajišťovat na náklady společenství řádnou údržbu a opravy domu a pozemku, jehož je dům součástí. Předseda společenství není povinen zajišťovat údržbu a opravy, za něž odpovídá vlastník jednotky. -----
16. Předseda společenství zajistí předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize.-----

17. Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života, hygienické povinnosti, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má předseda společenství nebo správce domu právo zajistit zpřístupnění bytu a jiných uzamčených prostor i bez souhlasu vlastníka jednotky či uživatele (pokud není možné je kontaktovat a v krátké době byt zpřístupnit). O tomto zásahu se následně vyhotoví písemný protokol a vlastník jednotky bude o této skutečnosti bezodkladně vyrozuměn. -----

Čl. V.

Vznik členství, evidence členů

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, pokud nabyly vlastnictví jednotky v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. -----
2. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé se stávají členy společenství. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. -----
3. Společenství vede seznam členů společenství, do kterého jsou zapisovány osoby, které se staly členy společenství; osoby, kterým členství zaniklo, budou bezodkladně vymazány z tohoto seznamu. Každý člen společenství má možnost nahlédnout do seznamu členů společenství. ----

Čl. VI.

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má právo zejména: -----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství, -----
 - c) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky, -----
 - e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti a obracet se k jeho orgánům, -----
 - f) seznámit se s hospodařením a správou domu, zejména nahlížet do smluv a uzavřených ve věcech správy a do účetních knih a dokladů, -----
 - g) žádat vyúčtování příspěvků a záloh, -----
 - h) žádat o sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, -----
 - i) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, -----
 - j) podat návrh k soudu, pokud to zákon dovoluje. -----
2. Člen společenství je povinen zejména: -----
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, -----
 - b) řídit se při užívání části domu a jeho společných zařízení právními předpisy, a neomezovat práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu, -----
 - c) řídit se rozhodnutími orgánů společenství a technologickými pokyny výrobce či správce technologických zařízení, -----
 - d) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně přijetí opatření nezbytných k odvrácení hrozící škody, -----
 - e) platit stanovené příspěvky a zálohy na správu a provoz společných částí domu a příspěvky na rezervu oprav domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, -----
 - f) platit úhrady za služby včetně záloh, a to v souladu s právními předpisy upravujícími úhradu a rozúčtování cen služeb, -----

- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou (týká se zejména problematiky užívání jednotky, odečtu měřičů vody a tepla apod.) a prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku, -----
 - h) přispívat podle svých schopností a možností k činnosti společenství a účastnit se této činnosti, -----
 - i) oznámit společenství vlastníků nejpozději do 1 (jednoho) měsíce: -----
 - nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - svoji adresu pro doručování, -----
 - počet osob, které budou se členem společenství sdílet domácnost v jednotce, -----
 - jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání na základě nájemné smlouvy; a -----
 - jakoukoli změnu údajů uvedených pod těmito body. -----
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky, nebo ti, kteří jednotku užívají, --
 - k) řádně vykonávat funkci, do níž byl zvolen a kterou přijal. -----
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společnosti provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. -----
4. Práva a povinnosti vykonává člen společenství osobně. Člen společenství se může na shromáždění nechat zastoupit zástupcem, který se musí prokázat plnou mocí. Zmocněncem může být jiný vlastník jednotky v domě nebo jakákoli třetí osoba, nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. Plná moc musí být udělena písemně a podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen, vyjma případů, ve kterých právní předpisy úřední ověření podpisu na plné moci vyžadují, a případu, kdy zmocněncem není jiný člen společenství nebo osoba předsedovi společenství známá. Plnou moc k zastupování na shromáždění předloží zmocněnec nejpozději před začátkem konání shromáždění. -----

Čl. VII.

Zánik členství

1. Členství ve společenství zaniká: -----
 - a) úmrtím člena - fyzické osoby, pokud nedochází k přechodu vlastnictví jednotky v domě na dědice, -----
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě, -----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby, -----
 - d) zánikem jednotky v domě, jejímž je člen vlastníkem, -----
 - e) zánikem domu, -----
 - f) zánikem společenství. -----
2. Společné členství zaniká tehdy, pokud v důsledku majetkoprávních změn k jednotce zůstane pouze jediný vlastník jednotky. -----

Čl. VIII.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“), a -----
 - b) předseda společenství (dále jen „předseda společenství“). -----

2. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu předsedy společenství. Tajnou volbu může navrhnout předseda společenství, pokud nejde o jeho první volbu. -----

Čl. IX.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek v domě. Každý člen společenství je oprávněn účastnit se shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci splňující požadavky dle Čl. VI. odst. 4 těchto stanov. -----
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží: -----
 - a) rozhodování o změně stanov, rozhodování o změně prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - b) volba a odvolávání předsedy společenství a rozhodování o výši jeho odměny, -----
 - c) 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 a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
 - d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - e) 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 společné části, převyšují-li náklady částku 50.000,-Kč (padesát tisíc korun českých), -----
 - f) udělování předchozího souhlasu: -----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena převyšuje v kalendářním roce částku 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce převyšuje 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých), -----
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - g) 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, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. -----
3. Shromáždění je svoláváno předsedou společenství nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než 1/4 (jednu čtvrtinu) hlasů, nejméně však 2 (dvou) z nich. Neplní-li předseda společenství povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 (jednu čtvrtinu) hlasů. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění. -----
4. Pokud není zvolen předseda společenství, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně 1/2 (jednu polovinu), jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. -----

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 (patnáct) dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady týkající se pořadu zasedání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.-----
6. Jednání shromáždění organizuje a do doby zvolení předsedajícího shromáždění řídí předseda společenství. Podklady pro jednání shromáždění připravuje předseda společenství.-----
7. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.-- K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.-----
8. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo kterým se mění poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je nutný souhlas všech členů společenství.-----
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků, minimálně však 3/4 (tři čtvrtin) hlasů všech vlastníků jednotek. -----
10. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.-----
11. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na shromáždění hlasují prostřednictvím společného zmocněnce jako jeden vlastník s tím, že váha hlasu je nedělitelná. Totéž platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.-----
12. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Stejně se kterýkoli vlastník jednotky může obrátit na soud, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet. Je-li proto důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o záležitosti rozhodl (§ 1209 odst. 1 zákona).-----
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání shromáždění,-----
 - b) přijatá usnesení, -----
 - c) výsledky hlasování,-----
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
14. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
15. O průběhu jednání shromáždění, na které jsou schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis.-----
16. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může předseda společenství navrhnout, aby členové společenství rozhodli mimo zasedání. Písemný návrh musí obsahovat návrh usnesení, poklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Neurčí-li předseda společenství jinak, lhůta pro rozhodnutí činí 15 (patnáct) dní. Člen společenství platně hlasuje tak, že vlastnoručně podepíše listinu obsahující plné znění návrhu s uvedením dne, měsíce a roku hlasování.

Nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů předseda společenství písemně oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování i celý obsah usnesení, pokud bylo členy společenství přijato.-----

17. Je-li hlasováno mimo zasedání, k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většina všech členů společenství, s výjimkou případů, kdy zákon či stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.-----

Čl. X.

Předseda společenství

1. Předseda společenství je statutárním a výkonným orgánem společenství. -----
2. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním. Předsedou společenství může být pouze vlastník jednotky v domě. -----
3. Způsobilý být předsedou společenství nebo zástupcem právnické osoby jako předsedy jen ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství, pokud to předem oznámí shromáždění, toto neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň 3 (tři) roky. -----
4. Funkční období prvního předsedy společenství činí 6 (šest) měsíců. Funkční období každého dalšího předsedy společenství činí 5 (pět) let a počíná běžet dnem jeho zvolení. -----
5. Předsedovi společenství náleží za výkon jeho funkce odměna, jejíž výši schvaluje shromáždění. -----
6. Předseda společenství může být do funkce zvolen opětovně.-----
7. Předseda společenství může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z výkonu funkce, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně 6 (šesti) měsíců. -----
8. Předseda společenství může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje předseda společenství písemně shromáždění tak, že za účelem projednání jeho odstoupení a zvolení nového předsedy společenství svolá zasedání shromáždění. -----
9. Za společenství jedná navenek předseda společenství. -----
10. Předseda společenství plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
11. Předseda společenství zejména:-----
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, -----
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání, ----
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, -----
 - d) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod., -----
 - e) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služby,-----
 - f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby, -----
 - g) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. -----
12. Předseda společenství odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své povinnosti při výkonu jeho funkce. Odpovědnosti se předseda společenství zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. -----

Čl. XI.

Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
2. Příjmem společenství jsou zejména: -----
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, --
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, -----
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství. -----
3. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Tyto příjmy je možné určit rozhodnutím shromáždění jako další příspěvky na správu domu a pozemku (v poměru dle podílu na společných částech domu), čímž nejsou dotčeny daňové a další povinnosti jednotlivých 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.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. ----

Čl. XII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, jednak ze zálohových plateb členů společenství na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavatele služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy. -----
2. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření. V případě, že v průběhu roku narostou výdaje rozpočtu o více jak 20 % (dvacet procent), aniž

by toto bylo ve schváleném rozpočtu zahrnuto, je statutární orgán povinen svolat shromáždění, na němž bude projednána změna rozpočtu. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. -----

3. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství. -----
4. Společenství je s prostředky tvořícími rozpočet společenství povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím. -----

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Příspěvky na správu domu a pozemku vybírá společenství za účelem pravidelného zajišťování:
 - oprav, úprav a údržby společných částí, -----
 - oprav, úprav a údržby technických zařízení ve společných částech, -----
 - administrativní a technické správy domu prostřednictvím správce domu nebo statutárního orgánu společenství, -----
 - dalších činností spojených se správou domu a pozemku, určených shromážděním. -----
2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----
3. Za podobné náklady správní činnosti se zejména považují náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody, náklady kanceláře společenství, náklady spojené s poskytováním právních služeb. -----
4. Příspěvky na správu domu a pozemku vede společenství účetně samostatně jako dlouhodobé přijaté zálohy na opravy. -----
5. Výše všech příspěvků na správu domu a pozemku všech jednotlivých členů společenství se určí podle výše jejich podílu na společných částech domu. Příspěvek je splatný nejpozději poslední den v měsíci, za který příspěvek náleží. -----
6. Nevyčerpaný zůstatek na dlouhodobých přijatých zálohách na opravy se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku. -----
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIV.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb užívaných a spotřebovávaných ve společných částech domu, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (dále jen „služby“). -----
2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů podle posledního

zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. -----

3. Nerozhodne-li společenství jinak, rozúčtují se náklady na služby takto: -----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozúčtuje se dodávka podle směrných čísel roční spotřeby vody, -----
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění komínů, -----
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, ----
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a jímek, případně další služby podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování. -----
4. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu. -----

Čl. XV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům společenství nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. -----
2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. -----
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 (třicet) dnů ode dne doručení vyúčtování, společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení námitek. -----
5. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb. -----
6. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nevypořádávají a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování. Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami. Společenství vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. -----

Čl. XVI.

Zánik společenství a ostatní ustanovení

1. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 1215, 1217 a 1218 zákona.-----
2. Prvním předsedou společenství je město Šlapanice, IČ 00282651, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice -----

3. Tyto stanovy lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky schválenými shromážděním. -----
4. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy. -----
5. 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.-----

...