

STANOVY Společenství vlastníků Modřice 574

pro dům zapsaný v katastru nemovitostí Brno-venkov

Okres: 3703 Brno - venkov
Obec: 583391 Modřice
katastrální území: 697931 Modřice
číslo popisné: 574
Ulice: Poděbradova
číslo orientační:
parcelní číslo: 784/1, 7 (cizí pozemky)
dle LV: 1344

schválené na schůzi shromáždění společenství vlastníků dne 20.února 2014, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně oddíl S, vložka 10581, IČ 027 83 045

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla dne 23.8.2013 na základě zákona č.72/1994 Sb., v platném znění.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotky, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").
3. 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 a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
4. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
5. Toto společenství vzniklo pro bytový dům č.p. 574 stojící na pozemku p.č.784/1 jiných vlastníků dle LV 991 a pozemku p.č.784/7 jiných vlastníků dle LV 996, zastavěné ploše a nádvoří, v obci Modřice, k.ú.Modřice, ulice Poděbradova.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název: **Společenství vlastníků Modřice 574**
2. Sídlo - ulice, č.o./č.p.: **Poděbradova 574**
- obec: **Modřice**
- PSČ: **664 42**
3. Označení domu, pro který společenství vzniklo, dle zápisu v katastru nemovitostí pro Brno-venkov:
Okres: **Brno - venkov**
Obec: **Modřice**
Katastrální území: **Modřice**
Číslo popisné: **574**
Parcelní číslo: **784/1, 7**
dle LV: **1344**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu.
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. Správou domu se rozumí zajišťování

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

- a. provozu domu a příslušných pozemků,
 - b. údržby a oprav společných částí domu,
 - c. provozu, kontrol a revizí zavodněného požárního vodovodu včetně vybavených hydrantů, včetně hromosvodů,
 - d. provozu, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vřezhototechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e. prohlídek komínů a čištění komínů jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
 - f. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g. správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu; např.: evidence obyvatel domu po jednotkách .
3. 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,
 - d. nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - e. užívání zastavěného pozemku budovou č.p.574 na parc.č.784/1, 7, s vlastníky těchto pozemků/parcel jménem všech členů společenství.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1, 2 a 3, a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a. vybírání předem určených zálohových finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "zálohové příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b. vedení evidence zálohových plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnostem společenství,
 - d. zřízení účtu u banky a hospodaření se zálohovými finančními prostředky,
 - e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f. vedení seznamu členů společenství.
6. 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 elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, a dalších technických zařízení dle vybavení domu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a. vybírání zálohových úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním závazným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. 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.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
- a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b. řádné hospodaření se svěřeným majetkem a se zálohovými finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

1. Společenství dále zajišťuje se souhlasem alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.
2. Pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se smluvním správcem

1. V souladu s prohlášením budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "smluvní správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení smluvního správce, společenství zajišťuje provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se smluvním správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se smluvním správcem obsahuje
 - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c. 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,
 - d. povinnost smluvního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e. povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

- f. další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce nebo změny obsahu smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromážděním.
4. Uzavřením smlouvy se smluvním správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

ČI. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění, nejvyšší orgán společenství vlastníků,
 - b) výbor - výkonný a statutární orgán (dále jen "výbor")
 - c) kontrolní komise nebo revizor,
 - d) orgány schůze shromáždění volené na začátku jednání; např.: předsedající schůze, presence-ověření účasti podílu hlasů přítomných vlastníků, zapisovatel, skrutátoři hlasování, ověřovatelé zápisu.
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 je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenská podnikání.
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 a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 4 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím 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. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.
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. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci předseda společenství vlastníků.
12. Není-li nikoho, kdo by vykonával funkci statutárního orgánu dle odst. 11. těchto stanov, jmenuje na návrh kterékoliv fyzické či právnické osoby soud člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Členovi orgánu právnické osoby jmenovaného soudem náleží odměna a náhrada hotových výdajů ve stejné výši a rozsahu jako ostatním členům tohoto orgánu v obdobném postavení.
13. Orgány uvedené v odstavci 1. písm. d) tohoto článku jsou volené orgány pouze daného jednání schůze shromáždění společenství; členem těchto orgánů společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům, a je na jednání přítomna.
14. Členem voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel-manželka je členem téhož voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství. Členství v jednom voleném orgánu jednání schůze shromáždění společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto jednání schůze shromáždění společenství.
15. Zánikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství vlastníků, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
16. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 15. funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství vlastníků, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.

ČI. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství vlastníků; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení (prohlášení vlastníka budovy) podle zákona,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány smluvním správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž smluvní správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši zálohových příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo předsedy společenství vlastníků,
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním závazným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo předsedy společenství vlastníků,
 - j) změně osoby smluvního správce nebo o změně obsahu smlouvy se smluvním správcem, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo předsedy společenství vlastníků,
 - k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - l) stanovení výše odměny nebo paušální náhrada hotových výdajů členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků,
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - o) schvalování rozpočtu společenství,
 - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, 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 alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
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 alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně **30** dní přede dnem konání shromáždění.
V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny. Zálležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu shromáždění, může shromáždění projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové společenství vlastníků a všichni tyto členové s projednáním souhlasí.
9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společenství vlastníků; 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 členové společenství, kteří mají většinu hlasů tj. jejichž podíl na společných částech přesahuje 50% podílů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
Vlastník jednotky se může na jednání shromáždění nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci.
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. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
13. K přijetí usnesení:
 - a. O běžné správě společné věci rozhodují přítomní spoluvlastníci většinou hlasů.
 - b. Ke schválení nebo změně stanov je zapotřebí souhlasu přítomných vlastníků jednotek s většinou hlasů.
 - c. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinností dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů,
 - d. Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžitě pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny přítomných spoluvlastníků.
14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných spoluvlastníků.
15. Ke zvolení členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech přítomných členů společenství.
16. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu dvoutřetinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

- volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo předsedy společenství vlastníků, a to po dobu ve shodě podle příslušných právních předpisů.
 19. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII 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 nebo místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní pololetí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
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 obecně platných právních předpisů.
Odpovědnosti se člen výboru zprostití, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru zprostití také tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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 zálohových 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 zálohových 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.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
 - a. v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony 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 rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
11. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitě věci, nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 2000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

Čl. IX Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Předseda společenství vlastníků činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
3. Předsedu společenství vlastníků volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
4. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto stanov výboru.
5. Předseda společenství vlastníků odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství. Dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, je oprávněna projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

- jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
 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 nebo předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e. může se účastnit 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)]. Shromáždění může rozhodnout, že se na místo kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

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 úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkov.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
3. Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti.
4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně třicet dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
5. 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.
Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

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
 - 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.
Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
4. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše 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. Při změně těchto údajů je člen společenství povinen neprodleně oznámit společenství vzniklou změnu.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

- Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
 - účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; na jednání shromáždění se může nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci.
 - volit a být volen do orgánů společenství,
 - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - 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, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
 - dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - hradit stanovené zálohové příspěvky na správu domu a pozemku,
 - hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - 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,
 - 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,
 - umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 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,
 - oznámit a prokazatelně doložit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu. Nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho náklady.
 - oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby
 - udržovat jednotku na vlastní náklady v dobrém technickém stavu tak, aby nemohlo docházet ke škodám na ostatních prostorech v domě,
 - neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod.
- Vlastník jednotky je povinen přispívat ve stanovených termínech a stanoveným způsobem finanční prostředky formou záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služeb). Vlastníci jednotky jsou povinni dodržovat a platit finanční prostředky určené na úhrady služeb dle platného předpisu vydaného výborem nebo správcem týkajícího se jejich jednotky a určujícím výši záloh na úhrady za služby jen pro tohoto vlastníka (vlastníky) jednotky.
- Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastníci jednotky nebo osoby uvedené v odst.2 pís.f), a které neodstraní na svůj náklad, je povinen uhradit do 90 dnů od jejich skutečného vyčíslení.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

- Členství ve společenství zaniká
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. Nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho náklady.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- Společenství hospodaří se zálohovými finančními prostředky poskytovanými členy společenství jako:
 - krátkodobá záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek, správní poplatky a pojištění,
 - zálohový příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku jakožto společných částí; k uvedenému účelu společenství zřizuje Fondy, např. Fond oprav.

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

2. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměru a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
3. Společenství hospodář s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství; např.:
 - úrok z účtů Společenství, který se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav,
 - výnosy z pronájmů společných prostor, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav,
 - poplatky dle čl.XVII. odst.5., 6., a 7. (poplatek z prodlení, pokuta a úrok) těchto stanov, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav.
4. Finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek.
5. Finanční prostředky dle odstavce 1. písm.a) tohoto článku, se za daný hospodářský rok vyúčtují jednotlivým vlastníkům dle ustanovení čl.XVII těchto stanov proti skutečně vynaloženým nákladům.
6. Nevyčerpané zálohové finanční prostředky dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku v daném hospodářském roce se převádí do následujícího hospodářského roku.
7. V případě převodu nebo přechodu vlastnických práv jednotlivých jednotek se zůstatky dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku nevyúčtovávají.
8. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství, včetně splácení úvěrů a poplatků a úroků z úvěru, v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
9. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v těchto stanovách vzniká dnem právní moci rozhodnutím soudu oprávněným vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.
10. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky.
11. Výbor společenství informuje vlastníky 1x ročně o stavu čerpání a konečném zůstatku zálohových finančních prostředků dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku.
12. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor společenství nebo předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
13. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda společenství vlastníků odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
14. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
15. Shromáždění společenství schvaluje dlouhodobý plán oprav, podložený tvorbou zálohových finančních prostředků dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku, s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu a k zajištění požadovaného technicko-ekonomického stavu domu, včetně technických zařízení domu.
16. Výbor společenství nebo předseda společenství vlastníků rozhodují o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku zálohových finančních prostředků dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku.
17. V případě řešení havarijních stavů, není-li na zůstatku Fondu oprav dostatek finančních prostředků, je výbor oprávněn učinit takové kroky k zajištění finančních prostředků, aby byl havarijní stav odstraněn a bylo umožněno řádné a bezpečné užívání všech jednotek.
18. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
19. Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku.

Čl. XVII

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni vždy **do 5. dne daného měsíce** na účet společenství poukazovat předepsanou zálohovou finanční částku, jež obsahuje:
 - a) krátkodobou zálohu na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek dle Čl.XVI odstavce 1. písm.a) těchto stanov, stanovenou výborem dle předpokládaných nákladů pro dané období,
 - b) zálohový příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle Čl.XVI odstavce 1. písm.b) těchto stanov; výši zálohových příspěvků stanoví vlastníci jednotek na shromáždění na následující období tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady dle dlouhodobého plánu oprav spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku:
 - **Údržba** - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů dle odst.1 písm.a) tohoto článku.
 - **Oprava** - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů dle odst.1 písm.a) tohoto článku. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.
 - **Rekonstrukce** - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
 - **Modernizace** - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
2. Záloha na náklady za služby spojené s užíváním jednotky dle odstavce 1. písm.a) tohoto článku sestává z nákladů: vodné a stočné, elektrická energie za osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení, úklid společných prostor (chodeb, schodiště, pozemku) pokud bude smluvně sjednán, pojištění domu, odměna smluvnímu správci domu, odměna výboru, paušální úhrada nákladů členům výboru, úhrada za užívání pozemku.

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

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

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

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

- a) Náklady za vodné a stočné se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené vody v jednotce.
Součástí nákladů jsou i případné provozní náklady úpravny vody, bude-li zařízení instalováno.
Pravidla rozúčtování vodného a stočného jsou uvedena v příloze č.2 těchto stanov.
 - b) Úhrada nákladů dešťovného, bude-li účtováno, se rozúčtuje na jednotlivé jednotky stejným dílem.
 - c) Náklady za likvidaci SKO vzniklého činností společenství ve společných prostorách se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.
 - d) Náklady za likvidaci SKO z bytových jednotek hradí vlastníci jednotky v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce.
 - e) Náklady za elektřinu na osvětlení společných prostor, a provoz společných zařízení v domě se rozúčtují na jednotlivé jednotky stejným dílem.
Do nákladů se zahrnují především náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy či výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří.
 - f) Náklady za úklid společných prostor v domě, budou-li účtovány, se rozúčtují na jednotlivé jednotky stejným dílem.
Do nákladů se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů, a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor.
 - g) Náklady za úklid chodníku, prostor s nádobami SKO a travnatou plochu přináležící k domu, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.
 - h) Náklady za pojištění domu se rozúčtují v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
 - i) Náklady provozu zvláštních technických zařízení (VZT, STA) se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.
Do nákladů se zahrnují především náklady el.energie, servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky.
 - j) Náklady za správu domu, se rozdělí na jednotlivé jednotky stejným dílem.
Náklady za správu domu jsou:
 - činnosti uvedené ve smlouvě se smluvním správcem,
 - případné náklady na provádění odečtů podružných měřidel vody a rozúčtování nákladů účtované dodavatelem zajišťujícím tuto činnost.
 - k) Náklady na odměny výboru, a paušální náhrada hotových výdajů členů výboru, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé bytové jednotky stejným dílem.
 - l) Náklady úhrady vlastníkům pozemku zastavěného budovou č.p.574, (parc.č.784/1, 7) budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé vlastníky v poměru velikostí spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
3. Pro zálohový příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku dle odstavce 1. písm.b) tohoto článku společenství zřizuje:
- a. **Příspěvek do Fondu oprav – dlouhodobou zálohu**, ze kterého se hradí náklady spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku.
Výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek do Fondu oprav se odvíjí od výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
 - b. **Příspěvek do Fondu měřidel – dlouhodobou zálohu**, ze kterého se hradí náklady spojené s metrologickým ověřováním podružných vodoměrů studené vody v jednotce.
Výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek do Fondu měřidel se odvíjí od počtu jednotlivých měřidel v jednotce a předpokládaných nákladech na ověření v zákonných termínech.
 - c. **Příspěvek do Fondu společenství**, na činnost Společenství vlastníků, jakož to právního subjektu, ze kterého se hradí nezbytné náklady spojené se správou domu (administrativa, poštovné, poplatky z vedení účtu, SIPO, odměna notářů, web, provoz kanceláře SV, apod.). Výše příspěvku jednotlivých vlastníků do Fondu společenství je za každou bytovou jednotku a každou nebytovou komerční jednotku shodná.
4. Vlastníci jednotek jsou povinni oznámit společenství počet členů domácnosti - uživatelů jednotky po jednotlivých měsících a hlásit změny počtu osob nejpozději následující měsíc, včetně jména, příjmení a data narození.
 5. V případě opoždění platby dle odstavce 1. tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. V případě vymáhání dluhu hradí dlužník i náklady na vymáhání dluhu, popřípadě i škody vzniklé společenství z důvodu pozdní úhrady zálohových plateb dle odstavce 1. tohoto článku.
 6. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost upravenou těmito stanovami v čl.XIII odst.4. a v čl.XIV odst.2. písm.i), j) ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství.
 7. Po dlužníkovi je možné požadovat úrok z peněžitého plnění dle odstavce 1. tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
 8. Na žádost dlužníka může společenství vlastníků, po odsouhlasení shromážděním, od sankcí dle bodu 5., 6. a 7. tohoto článku upustit z důvodu finanční tísně dlužníka na základě dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradí dlužnou částku záloh na náklady za služby spojené s užíváním bytu a zálohových příspěvků do Fondu oprav, výkonu odborných činností při správě domu a na činnost Společenství.
 9. Termíny k rozúčtování nákladů a služeb spojené s užíváním jednotek:
 - a) Kalendářní rok 1.1. - 31.12.
 - b) Zúčtovací období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání pronajatého prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování. Fakturační období, během kterého dochází k zúčtování, fakturace za dodávky a služby.
 - c) Rozúčtovatel předá vyúčtování výboru společenství domu, resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 31.3.

Stanovy Společenství vlastníků Modřice 574

- d) Reklamační období:
 - 21 ti denní období od předání vyúčtování vlastníkovu bytu či nebytového prostoru pro uplatnění reklamace rozúčtování – vlastníkem (spotřebitelem) vždy nejpozději do 21.4.,
 - 30 ti denní období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace - vždy nejpozději do 20.5 .,
 - předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27.5.
- e) V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude konečným spotřebitelem rozúčtován v následujícím účtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování účtovací jednotky nepromítá.
- f) Splatnost rozúčtování nejpozději do 30.6., v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31.7.

ČI.XVIII

Zánik, zrušení a likvidace společenství

- 1. Společenství zaniká výmazem ze seznamu společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.
- 2. Společenství se zrušuje:
 - a) Klesne-li počet členů - vlastníků jednotek na méně než tři.
 - b) V případě, že vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy.
 - c) Z důvodu zániku budovy.
 - d) Jiným způsobem, který stanoví zákon.
- 3. V případě zániku společenství či domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí zůstatek:
 - a) Fondu oprav dle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku.
 - b) Fondu měřidel dle poměru výše příspěvku jednotlivých vlastníků jednotek zapsaných v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku.
 - c) Fondu společenství každému vlastníku či spoluvlastníkům jednotky zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku shodně.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ČI.XIX

Společná ustanovení

- 1. Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
- 2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství vlastníků jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.
- 3. Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil; zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy písemně sdělil, vždy na území ČR.
- 4. Společenství je oprávněno písemně oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil e-mailovou adresu, současně je však povinnou toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu.

ČI.XX

Ostatní ujednání

- 1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
- 2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR.
- 3. V domě platí pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku - "Domovní řád" vydaný společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak.
- 4. 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.

V Modřicích dne: **20.února 2014**

Za společenství:

předseda výboru: **Ing. Markéta Tůmová**

místopředseda výboru: **Martina Čumová**