

Stanovy společenství vlastníků

Preambule

Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) s názvem..... je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků.....
2. Sídlo společenství vlastníků:

Čl. II

Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je zajišťování správy nemovitosti. Nemovitostí se pro účely těchto stanov rozumí pozemek parc. č., na němž se nachází dům č.p..... 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 užívání, jakož i se zařízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně jen některému spoluvlastníku.
2. Správou nemovitosti – domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, technických zařízení domu jako společných částí a společných částí domu

- vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud se nejedná podle prohlášení nebo těchto stanov o činnost, která přísluší vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady
- b) revizí a oprav společných technických zařízení domu, technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest k pozemku
 - d) dalších činností, které vyplývají pro osobu společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu
3. Správou nemovitosti z hlediska ekonomického a administrativního se rozumí zejména:
- a) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly a jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností, a to zejména u smluv o:
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo)
 - pojištění domu
 - nájmu společných částí domu a nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitosti a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších ekonomických, provozních a administrativních činností
 - e) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství právními předpisy nebo těmito stanovami a usneseními shromážděním vlastníků
 - f) vedení seznamu členů společenství

ČÁST DRUHÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství x předseda společenství vlastníků
 - c) nepovinné orgány: kontrolní komise/revizor
2. Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

4. Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí ...let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
5. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. *(Pokud by stanovy určily, že může být volen členem orgánu společenství pouze vlastník jednotky-člen společenství, doplnilo by se toto ustanovení textem : "Členství ve voleném orgánu skončí také dnem, kdy došlo k zániku členství ve společenství).*
6. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.
8. Orgány společenství hlasují veřejně.

Čl. IV Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství vlastníků, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvání musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství se včas s těmito podklady seznámit, s tím, že pozvánka musí obsahovat označení místa, kde se člen společenství může s těmito podklady seznámit. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů.
4. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.
7. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku IV. odst. 13 písm. h),
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
8. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
9. Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.
10. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odst. 9 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
11. Každý člen společenství se může nechat na shromáždění zastoupit na základě plné moci udělené zmocněnci. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.
12. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
13. Do působnosti shromáždění patří:
- změna stanov,
 - změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období,
 - schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - rozhodování o:
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - změně účelu užívání domu nebo bytu;
 - změně podlahové plochy jednotky;
 - 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, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není – li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. X odst. 5
 - udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. X odst. 4;
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
14. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho program.
 15. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění stanoví postup pro tajné hlasování.
 16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovány u předsedy výboru společenství (*předsedy společenství*).
 17. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek ust. § 258 zákona č. 89/2012 Sb.
 18. Není-li shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství. 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže je těmito stanovami či obecně právním předpisem ohledně rozhodování o dané otázce stanoveno jinak. 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. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek, mimořádného příspěvku mimo pravidelné měsíční platby a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí $\frac{3}{4}$ většiny hlasů všech členů společenství. 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.

Čl. V Výbor společenství

1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
4. Výbor má tři členy. Výbor je schopný usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
5. Funkční období výboru činí pět let.
6. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
7. Schůze výboru se koná dle potřeb, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů výboru.
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
 - odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
 - předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
 - sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
 - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;

- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- 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;
 - 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;
 - jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek;
 - plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem

Varianta s předsedou společenství vlastníků

Čl. V Předseda společenství

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Navenek zastupuje společenství předseda společenství samostatně. Jde-li o písemný právní úkon, který činí za společenství, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Funkční období předsedy společenství činí pět let.
5. Funkce předsedy společenství zaniká volbou nového předsedy. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
 - odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
 - předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - zajišťuje řádné vedení písemností společenství;

- sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
 - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
7. Předseda společenství jako statutární orgán společenství zejména:
- 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;
 - 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;
 - jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek;
 - plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem

Čl. VI

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
2. Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
3. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
4. Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
5. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Funkční období kontrolní komise činí pět let.
7. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami;
 - vyjadřuje se k řádné účetní uzávěrce společenství a ke zprávě o hospodaření určené k projednání na schůzi shromáždění;
 - podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
 - může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
8. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. VII

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a) jméno a příjmení, narozen, bytem
- b) jméno a příjmení, narozen, bytem
- c) jméno a příjmení, narozen, bytem

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU

Čl. VIII

Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
3. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
4. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o případných dlužích souvisejících se správou domu a pozemku, které přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě potvrzení o neexistenci takových dluhů.

Čl. IX

Seznam členů společenství

1. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,

- c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
 4. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
 5. Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Člen společenství, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Člen společenství podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovvi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, když má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených zákonem,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovitosti a záloh na úhradu jednotlivých služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, stejně jako obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisu ze schůze shromáždění a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovitosti a na nákladech na služby,
 - g) seznámit se s hospodařením společenství, způsobem správy nemovitosti, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoli člena společenství nebo nájemce jednotky v domě
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, když má zejména povinnost:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu nemovitosti,
 - c) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním za služby ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství zákonný poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem, v případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši odpovídající zákonnému poplatku z prodlení
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovitosti a společných zařízení domu, obsažených v těchto stanovách, domovním řádu (pokud bude přijat) a v usneseních orgánů společenství,
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do bytu nebo do domu,
- h) oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků, a to nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku skutečnosti
 - nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství;
 - svoji adresu pro doručování;
 - číslo bankovního účtu;
 - počet osob, které bydlí v bytě po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce; v kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky tuto jednotku k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí jméno a adresu této osoby;
 - jakoukoli změnu údajů výše uvedených
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, rekonstrukci, úpravě či jiné změně domu nebo pozemku, o které bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, rekonstrukce, úprava či jiná změna bytu prováděna uvnitř bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovitosti způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu,
- l) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření tepla, plynu a vody a odečet naměřených hodnot,
- m) předat společenství, k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
- n) umožnit při stavební úpravě svého bytu do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem společenstvím vyzván
- o) oznámit včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně nutné.

3. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU
PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XI

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Společenství jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, pokud nejsou vyhrazeny obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
4. Statutární orgán společenství je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000 Kč;
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný majetek nebo dlouhodobý nehmotný majetek nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000 Kč
5. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
6. Při zadávání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 10 000 Kč, je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. XII

Pravidla pro užívání společných částí nemovitosti

1. Společnými částmi jsou ty části nemovitosti, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Jedná se o společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se

- vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
 3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
 4. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve sklepních částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
 5. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
 6. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
 7. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
 8. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
 9. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
 10. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ
PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU
DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADU NA SLUŽBY

varianta I

Čl. XIII
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
3. Rozpočet zahrnuje:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu;
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku;
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu;
 - zůstatek k 31. prosinci.
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí;
 - pojištění domu a pozemku;
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění;
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství;
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb;
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby teplé a studené vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií;
 - bankovní poplatky;
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
 - c) výnosy nezahrnované do dlouhodobých záloh podle písm. a), zejména:
 - ostatní příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a);
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

varianta II

Čl. XIII
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastními činnostmi týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze

skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.

4. V rozpočtu se stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
5. V rozpočtu se dále stanoví plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
6. Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
7. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
8. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

Čl. XIV

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí členové společenství formou záloh na účet společenství do 15.dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
3. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě na náklady ostatní provozní a technické, plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníkovvi jednotky se započítá takto:
 - a. balkon.....% plochy,
 - b. lodžie.....% plochy,
 - c. terasa.....% plochy,nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
4. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně $\frac{3}{4}$ většinou hlasů přítomných členů.
5. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce

společných částí, a to do 3 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

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

Čl. XV

Úhrada nákladů za služby

1. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku 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 a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
2. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
3. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) vodné stočné se skládá z pevné a spotřební složky, pevná složka představuje náklady spojené s připojením k dodávce vody (pronájem vodoměru, jehož výše závisí na kapacitě měřidla). Pevná složka se rozdělí mezi konečné odběratele dle velikosti podlahové plochy jednotek. Spotřební složka představuje skutečně odebrané množství vody a množství odvedené odpadní vody fakturované dodavatelem. Mezi konečné odběratele se rozdělí v poměru dle naměřených hodnot na bytových poměrových měřidlech. Nejsou-li instalována bytová měřidla ve všech bytových a nebytových prostorech, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
 - f) nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
4. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek anebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
5. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po

upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. XVI

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Čl. XVII

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Čl. XVIII

Závěrečná ustanovení

1. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.
2. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
3. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 zákona č.89/2012 Sb.), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
4. Tyto stanovy vycházejí z ust. zákona č.89/2012 Sb., a souvisejících předpisů
5. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Českých Budějovicích a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
6. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

V dne