STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3

Preambule
Definice pojmů

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Prohlášení	prohlášení vlastníka ze dne 8.5.1998 o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, vložené do katastru nemovitostí;
Dům	budova na Horáckém náměstí č.p. 1464 a 1465, která je na pozemcích parc. č. 3125/112, 3125/285, 3125/111, 3125/281, 3125/282, 3125/283 a 3125/284 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, včetně příslušenství (např. vedlejších staveb a zařízení umístěných mimo budovu);
Pozemek	pozemky pod Domem parc. č. 3125/112, 3125/285, 3125/111, 3125/281, 3125/282, 3125/283 a 3125/284 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, včetně všech součástí a příslušenství;
Jednotka	Prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt.
Byt	prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky. Pokud je v Domě vymezen jako součást Jednotky nebytový prostor (jako prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení), vztahují se ustanovení těchto stanov, týkající se Bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor, není-li dále uvedeno jinak;
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je neoddělitelně spojen s Jednotkou. Prohlášení může určit, že některé Společné části jsou výlučně užívány jen některým vlastníkem Jednotky;
Společenství	právnická osoba založená za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jedině oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;
Služby	plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1
Název a sídlo

1) Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3
2) Sídlo: Horácké náměstí 1464/2, Řečkovice, 621 00 Brno
3) IČ: 292 48 264
4) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

Čl. 2
Předmět činnosti

1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.

2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.

3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.

5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

6) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
   a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
      i. Společných částí (včetně technických zařízení Domu); a
      ii. Společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této Společné části na vlastní náklady;
   b) pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení;
   c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
   d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.

7) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů;
b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
d) vedení seznamu členů Společenství,
e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;
f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek;
g) činnosti spojené s provozováním Společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
h) činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.

8) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
b) zajištění dodávek Služeb;
c) pojištění Domu a Pozemku;
d) nájmu Společných částí;
e) nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.

9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1.

Část II.
Členství ve Společenství

Čl. 3
Obecná ustanovení

1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.

2) Společné členství: Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Zmocnění musí být předloženo Společenství v písemné formě.

Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) manželé nebo maximálně 2 osoby, písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm.

3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.

Čl. 4
Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

1) Členství ve Společenství vzniká:
   a) vznikem Společenství osobám, které byli ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
   b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
   c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
   d) převodem vlastnictví Jednotky.

2) Členství ve Společenství zaniká:
   a) úmrtím člena – fyzické osoby;
   b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
   c) přechodem vlastnictví Jednotky;
   d) převodem vlastnictví Jednotky nebo
   e) zánikem Jednotky.

3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
   a) informace o Jednotce a členovi:
      i. číslo Jednotky;
      ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
      iii. adresa bydliště;
      iv. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
   b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),
   c) informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
      i. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
      ii. telefonní číslo člena;
      iii. adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
      iv. číslo bankovního účtu a
   d) v případě spoluvlastnictví Jednotky
      i. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
      ii. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z., včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/ii. až iv. a c)/ii. až iv.

4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem

člena, vyhotovit do 10 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Čl. 5
Členská práva a povinnosti

1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.

2) Člen Společenství má zejména právo:
   a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
   b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
   c) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
   d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
   e) volit a být volen do orgánů Společenství;
   f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
   g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
   h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství,
   i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
   j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok;
   k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.

3) Člen Společenství má zejména povinnosti:
   a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
   b) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
   c) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
   d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
   e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona.
   f) řídit se při užívání Společných částí a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;

g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství;
h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovi výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části.
i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejméně však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
l) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v Bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě;
m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do Bytu nebo Společné části jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
o) pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.

4) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství <u>povinen</u> provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí
   a) <u>běžnou údržbou</u>: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením; a
   b) <u>drobnými opravami</u> opravy bez ohledu na výši nákladů:
      i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
      ii. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
      iii. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;

iv. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
v. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů a lapačů tuku; a
vi. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.

V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.

5) Výzvu k umožnění přístupu do Bytu nebo na Společnou část sloužící výlučně členu je povinno Společenství učinit nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).

6) Statutární orgán je povinen vést i elektronické úložiště dokumentů Společenství přístupné všem členům Společenství způsobem umožňujícím dálkový přístup. Za zpřístupnění dokumentů členům Společenství odpovídá Předseda Společenství, a to i tehdy, je-li správou dokumentů nebo provozem elektronického úložiště pověřen Správce nebo jiná třetí osoba. Do tohoto úložiště je statutární orgán povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů od jejich vzniku, obdržení nebo schválení, ukládat zejména:
a) platné stanovy, domovní řád, zápisy ze shromáždění a zápisy z jednání volených orgánů,
b) schválený rozpočet, plán oprav, účetní závěrku, zprávu o hospodaření a přehled čerpání rozpočtu,
c) objednávky, přijaté nabídky, vyhodnocení výběrových řízení a rozhodnutí o výběru dodavatele,
d) faktury, účetní doklady, přehled závazků a pohledávek,
e) revizní zprávy, technické posudky, projektovou dokumentaci a dokumentaci významných oprav, rekonstrukcí a investic,
f) podklady k vyúčtování služeb a k rozúčtování nákladů.

Dokumenty obsahující osobní údaje, citlivé údaje nebo údaje třetích osob se zpřístupní v rozsahu nezbytném pro kontrolu hospodaření a správy Domu a Pozemku; v odůvodněných případech mohou být osobní údaje nebo jiné chráněné údaje přiměřeně anonymizovány nebo začerněny.

Na žádost člena Společenství je statutární orgán povinen zaslat požadovaný dokument nebo jeho kopii elektronicky na e-mailovou adresu člena uvedenou v seznamu členů, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení žádosti, není-li z technických nebo právních důvodů zaslání možné, musí statutární orgán umožnit nahlédnutí do dokumentu v sídle Společenství nebo v sídle Statutárního orgánu.

Odepření zpřístupnění dokumentu musí být členovi písemně odůvodněno. Odepření je možné pouze v rozsahu, v jakém zpřístupnění brání právní předpis, ochrana osobních údajů, obchodní tajemství třetí osoby nebo zjevné zneužití práva. Tím není dotčeno právo člena pořizovat si z dokumentů výpisy, opisy a kopie podle zákona.

Náklady na provoz elektronického úložiště a přiměřené náklady na skenování, anonymizaci a zpřístupňování dokumentů jsou náklady na správu Domu a Pozemku.

7) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství nejpozději do 10 pracovních dní od žádosti člena Společenství. Náhled bude proveden v objektu společenství Horácké náměstí 2,3 nebo v místě sídla Statutárního orgánu.

8) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.
Pravidla pro správu Domu a Pozemku a pravidla pro užívání Společných částí

Čl. 6
Pravidla pro správu Domu a Pozemku

1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu.

2) Statutární orgán 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; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
   - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč.

3) 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 byt. Jedn.; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

4) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 300.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7
Pravidla pro užívání Společných částí

1) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Bytu i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo.

2) Člen Společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho

zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Člen Společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Bytě nebo ve Společných částech.

3) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním Společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách Domu a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit Společenství na náklady člena Společenství, který tuto povinnost porušil. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

4) Člen Společenství je povinen zdržet se umisťování předmětů ve Společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen Společenství je povinen dodržovat požární předpisy zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v Bytě i Společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání Bytu a Domu.

5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách Domu a větrání Bytu do společných prostor Domu.

6) Ve společných prostorách Domu je nutno zhasínat při opuštění prostor, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.

7) Člen Společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžií ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných rostlin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a smáčení stěn.

8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umisťovány pouze s předchozím 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 zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen se zdrží umisťování reklam a vývěsek na informační desce, která slouží pro informování členů SVJ.

9) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberce, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče) je člen Společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.

10) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do Bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání Bytu.

11) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve

výlučném užívání člena Společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí člen Společenství zajistit, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.

12) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě, tj. např. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.

13) 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, pouštění hlasité hudby či nahlas puštěné TV apod.

14) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití Společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití Společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v Domě schvalují toto užívání a jeho bližší podmínky členové Společenství většinou hlasů.

15) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání Bytů, užívání a správu Společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a je závazný pro členy Společenství i všechny osoby užívající Byty nebo vstupující do Domu.

Čl. 8
Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Bytě

1) Oznamovací povinnost a součinnost:
   Člen Společenství je povinen:
   a) **oznámit statutárnímu orgánu** Společenství (nejpozději 30 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v Bytě;
   b) vyvěsit (nejpozději 14 dní předem) **písemné oznámení na nástěnku** (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
      i. termín započetí a ukončení prací,
      ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání příček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
      iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení;
   c) předat Společenství kopii projektové dokumentace či dokumentace, poskytnout **informace a podklady** pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, nepoškozují či neohrožují Byty jiných vlastníků, negativně neovlivňují požární bezpečnost, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pokud je jiným právním předpisem rozhodnutí vyžadováno), v případě stavební úpravy bytové jednotky, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou je vlastník jednotky povinen předat dokumentaci stavebních úprav zpracovanou oprávněnou osobou, jejíž odbornost a kvalifikace je stanovena v jiném právním předpisu. Minimálně se bude jednat o osobu, která prokáže, že má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb. V ostatních případech se bude jednat vždy o osobu autorizovanou, která bude autorizovaná v příslušném oboru či specializaci;

d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechozí výzvě **vstup** Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám **do Bytu**. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
e) dodržovat **pokyny**, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.

2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí člen Společenství provést **výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství**, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
   a) **nosné příčky** (zděné i panelové) v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.);
   b) v případě **nenosných příček** uvnitř Bytu je Společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku Domu;
   c) při pokládce **podlahových krytin** (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající **zvukovou a kročejovou neprůzvučnost**, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
   d) jestliže člen provádí **úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí** individuálně mimo plán společných oprav nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
      - oken,
      - parapetů,
      - venkovních žaluzií,
      - lodžií, teras, balkonů a zábradlí na nich,
      - vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečností normy) a dveřních rámů;
   e) montáž **klimatizačních jednotek** je možná na lodžiích pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
   f) **výměna otopných těles (radiátorů)** individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští.

3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.

4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:
   Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:
   a) **zamezit znečištění a poškození** Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
   b) zabezpečit **úklid** Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;

c) zajistit do 7 dnů **opravu škod** vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
d) zajistit **likvidaci stavebního odpadu** na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.

Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.

5) Časové omezení: Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8.00 do 17.00 hod, o sobotách od 9.00 do 12.00 hod. Neděle jsou časem klidu v Domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.

Část IV.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 9
Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství.

2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
   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, na pořízení dlouhodobého hmotného majetku – movitých a nemovitých věcí do vlastnictví Společenství – a odpisy tohoto majetku,
      - údržba, opravy, revize a prohlídky Společných částí,
      - zůstatek k 31.12.;
   b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
      - 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 vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
      - bankovní poplatky,
      - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, jehož je Společenství členem,
      - daň z příjmů Společenství,

      a výnosy, zejména:

- 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,
- dotace určené na úhradu nákladů a jiné bezúplatné peněžité příjmy.

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na Služby a pravidla pro správu a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy Společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům Jednotek

1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to

   a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 o.z.),
   b) v poměru odpovídajícímu jejich podílům na Společných částech - na ostatní náklady.

   není-li dále určeno jinak.

2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství se z části 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 Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.

3) Zálohový příspěvek na správu Domu a Pozemku se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu nebo na elektronickou adresu oznámenou členem společenství.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla pro vytápění a pro ohřev vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.

6) Na náklady na Služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu Domu a Pozemku vždy k 25. 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 dané zúčtovací období.

7) Náklady na Služby se členům Společenství rozúčtují takto:
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech,
   b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na bytovou jednotku,

c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech.
d) náklady na další Služby podle rozhodnutí shromáždění,
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, nedojde-li k ujednání všech členů Společenství o jiném postupu,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak.

8) Vyúčtování záloh na Služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu nebo na elektronickou adresu oznámenou členem společenství. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.

9) Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 1,- Kč za každý započatý den prodlení.

Část V.
Orgány Společenství

Čl. 11
Společná ustanovení pro volené orgány Společenství

1) Orgány Společenství jsou:
   a) shromáždění,
   b) předseda Společenství,
   c) kontrolní komise.

2) Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. 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) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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) Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.

5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti na zasedání orgánu hlasoval.

7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.

8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

9) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů přítomných členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové voleného orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takovém případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

11) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena voleného orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

12) Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.

14) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.

Čl. 12
Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.

3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně patnáct dnů před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na nástěnce v Domě. Má-li člen Společenství adresu pro doručování v Domě, považuje se pozvánka za zaslanou vhozením do poštovní schránky. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenou třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Zároveň bude pozvánka vyvěšena na internetových stránkách, pokud jsou zřízeny.

4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s těmito podklady. Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.

6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství.

7) Pro přijetí rozhodnutí o změně způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky Jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň ¾ většiny hlasů členů Společenství přítomných na shromáždění.

8) Není-li svolané 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 nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.

9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) manželé nebo maximálně 2 osoby, písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm.

10) Za spoluvlastníky Jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na Jednotce.

11) Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

12) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

13) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než ¼ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.

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 pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

15) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.

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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy Společenství.

17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů Společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 13
Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

a) změna stanov,

b) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
d) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství,
e) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu (čl. 6 těchto stanov);
g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
h) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
    3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 14
Rozhodnutí mimo zasedání

1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
   Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.

2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

3) Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že se hlasování zdržel / nesouhlasí. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

4) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

5) Ke schválení způsobu rozúčtování nákladů na Služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na členy Společenství a k uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 3/4 většiny hlasů všech členů Společenství.

Čl.15
Předseda Společenství

1) Statutárním orgánem Společenství je předseda Společenství. Předseda zastupuje Společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za Společenství tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

2) 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.

3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.

4) Je volen a odvoláván shromážděním.

5) Předseda Společenství je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí vyhotovit a zpřístupnit členům Společenství pololetní zprávu o činnosti Společenství, správě Domu a Pozemku a hospodaření Společenství. Zpráva se zpřístupní v elektronickém úložišti dokumentů Společenství.

   Pololetní zpráva obsahuje zejména:
   a) přehled provedených a připravovaných oprav, údržby, revizí, havárií a jiných významných činností správy Domu a Pozemku,
   b) přehled uzavřených smluv, dodatků, objednávek a významných jednání s dodavateli,
   c) přehled zakázek zadaných v daném pololetí včetně dodavatele, ceny, důvodu zadání a způsobu výběru dodavatele,
   d) přehled čerpání rozpočtu, stav dlouhodobé zálohy, stav bankovních účtů, přehled závazků a pohledávek,
   e) informaci o pohledávkách po splatnosti a postupu jejich vymáhání v anonymizované nebo agregované podobě,
   f) přehled přijatých podnětů a stížností členů a způsob jejich řešení,
   g) přehled plnění usnesení shromáždění a opatření uložených kontrolní komisí,
   h) upozornění na významná rizika, mimořádné výdaje nebo záležitosti, o nichž bude nutné rozhodnout na shromáždění.

2) Nesplní-li Předseda Společenství povinnost podle těchto stanov ani do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k nápravě, je povinen zařadit na pořad nejbližšího shromáždění bod „Projednání porušení povinností Předsedy Společenství, přijetí opatření k nápravě a případné odvolání Předsedy Společenství z funkce“. Nezařazení tohoto bodu na pořad shromáždění se považuje za další porušení povinností Předsedy Společenství.

Čl. 16
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 komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů Společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů Společenství.

2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost 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 3 členy.

5) U zakázek přesahujících částku 141.000 Kč je statutární orgán povinen před uzavřením smlouvy nebo objednávky zpřístupnit kontrolní komisi zadání, obdržené nabídky, vyhodnocení nabídek a odůvodnění výběru dodavatele. Zakázky nesmí být děleny za účelem obejití limitů podle těchto stanov nebo rozhodnutí shromáždění. Tato povinnost neplatí, pokud se jedná o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

6) O výsledku kontroly může kontrolní komise vyhotovit písemnou zprávu s uvedením zjištění, návrhů opatření a lhůty k nápravě. Statutární orgán je povinen se ke zprávě písemně vyjádřit nejpozději do 15 pracovních dnů od jejího doručení.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17
Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18
Společná ustanovení

1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

2) Písemnost určenou vlastníkovi jednotky mu lze doručit také vhozením do jeho poštovní schránky v domě, neuvede-li člen jinou adresu pro doručování nebo na elektronickou adresu oznámenou členem společenství.

Čl. 19.
Závěrečné ustanovení

1) Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne ……..

2) Právní poměry společenství se řídí zákonem 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

V Brně dne …… ……