

Stanovy

Společenství vlastníků Hvězdna 489 a 490, Liberec

Obsah

Čl. I	Základní ustanovení
Čl. II	Název a sídlo společenství
Čl. III	Správa domu a další činnosti
Čl. IV	Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí
Čl. V	Zajišťování některých činností správy domu
Čl. VI	Orgány společenství
Čl. VII	Shromáždění
Čl. VIII	Výbor
Čl. IX	Jednání dalších osob za společenství
Čl. X	Vznik členství ve společenství
Čl. XI	Zánik členství ve společenství
Čl. XII	Povinnosti a práva člena společenství a způsob jejich uplatňování
Čl. XIII	Hospodaření společenství při správě domu a pozemku
Čl. XIV	Závěrečné ustanovení

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která byla založena v souladu s § 1200 zák. č. 89/2012 Sb., (dále jen „**občanský zákoník**“).
- 2) Společenství je založeno za účelem zajišťování správy bytového domu č. p. 489 a č. p. 490, který je součástí pozemku p. č. 1016/54, v k. ú. Liberec, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví číslo 4400.
- 3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“).
- 4) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“). Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách (dále jen „**stanovy**“).
- 5) Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.
- 6) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu k právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné fyzické nebo právnické osoby, se nepřihlíží.
- 7) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 8) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- 9) Plné aktuální znění stanov je volně přístupné na portálu justice České republiky v sekci Veřejný rejstřík.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství : Společenství vlastníků Hvězdna 489 a 490, Liberec
- 2) Sídlo společenství : Hvězdna XXXX/xx, 460 01 Liberec

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky,
 - b) činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům jednotek,
 - c) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - d) údržba pozemku,
 - e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
- 2) Činnostmi týkajícími se 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 vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správní činnost, a jejich vyúčtování a vypořádání, pokud o vypořádání rozhodne shromáždění,
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, a jejich vyúčtování a vypořádání, pokud o vypořádání rozhodne shromáždění,
 - d) stanovení záloh na úhrady cen služeb, jejich vybírání a jejich vyúčtování a vypořádání, stanovení počátku zúčtovacího období, za které bude provedeno rozúčtování a následné vyúčtování nákladů,
 - e) stanovení a vybírání výše poplatku z prodlení vlastníků jednotek s peněžitým plněním záloh na příspěvky na správní činnost, záloh na příspěvky na správu domu a záloh na úhrady cen služeb,
 - f) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky a společným majetkem, vedení seznamu vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal jednotku k užívání na dobu nikoli přechodnou,
 - g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - h) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 3) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- 4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených s vlastní správní činností a se správou domu,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění společných částí,
 - d) nájmu společných částí.

Čl. IV

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Společnými částmi, na které se vztahuje správa domu a pozemku, jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, jsou uvedeny v prohlášení.
- 2) Má se za to, že se správa domu a pozemku vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky. Jde-li o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží k výlučnému užívání, provádí a hradí vlastník jednotky pouze jejich údržbu a drobné opravy.
- 3) Osobou odpovědnou za správu domu je výlučně společenství.
- 4) Správa domu 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.
- 5) Správa se nevztahuje na jednotky a společné části, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství.

Pravidla pro užívání společných částí

- 6) Společné části se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat společné části v souladu s dobrými mravíky tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům. V době od 22.00 do 6.00 hod jsou vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi bydlící povinni dodržovat noční klid.
- 7) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě písemného souhlasu statutárního orgánu společenství.
- 8) Způsob užívání samostatných společných částí domu (např. sušárny, kočárkárny apod.) stanoví statutární orgán společenství.
- 9) Vlastníci jednotek, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 10) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání jednotek do vnitřních prostor domu. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
- 11) Ve všech společných částech domu je zákaz kouření.
- 12) Vlastník jednotky je povinen zajistit úklid vymezených částí společných částí domu a v zimním období úklid sněhu podle provedeného rozpisu statutárním orgánem společenství.
- 13) Vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni v průběhu celého dne zavírat **a zamykat** dům.
- 14) V případě chovu domácích zvířat jsou vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící povinni dbát, aby tím nedocházelo k obtěžování ostatních osob zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, a jsou povinni dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Dále jsou povinni nepřechovávat ani nekrmit domácí zvířata ve společných částech a zamezit volnému pobíhání vlastních domácích zvířat ve společných částech. Dále jsou povinni zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných.
- 15) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být ve společných částech umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se ten, kdo ho umístil, zavazuje neprodleně toto zařízení na své náklady odstranit a společné části uvést do původního stavu.
- 16) Vlastníci jednotek a nájemníci jsou povinni označit poštovní schránku a zvonkové tlačítko u jednotky i u vchodu do domu jménem osoby, která jednotku aktuálně užívá.
- 17) Klíče od uzamčených společných částí kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody a dalších důležitých zařízení (např. stoupacích vedení rozvodů tepla), jsou uloženy na místě k tomu určenému. Pokud vlastník jednotky, nájemník nebo osoby s nimi společně bydlící uzavře hlavní uzávěry, musí zajistit,

aby o jejich uzavření a otevření byli včas prokazatelně informováni ostatní vlastníci jednotek nebo nájemníci.

K hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup a to i v případě, že se nacházejí ve společných částech určených k výhradnímu užívání jen některým vlastníkům jednotek.

- 18) **Všichni vlastníci jednotek nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni dodržovat Požární řád.**
- 19) **Vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby při opuštění společných částí bylo v těchto prostorách zhasnuto.**
- 20) Vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zdržet se užívání balkónu jako skladiště, zajistit, aby předměty na balkónech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 21) Shromáždění může schválit domovní řád, který ještě podrobněji upraví způsob užívání jednotek a společných částí. Domovní řád je pak závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Čl. V

Zajišťování některých činností správy domu

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že některé činnosti správy domu a pozemku bude na základě smlouvy vykonávat jiná osoba. Rozhodnutí o určení této osoby a její změně patří do působnosti shromáždění.

Čl. VI

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou výlučně dva níže uvedené:
 - a) nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění,
 - b) statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor.
- 2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství.
- 3) Způsobilý být členem statutárního orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný, je bezúhonný, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům a se svým zvolením do výboru souhlasí.
- 4) Členem statutárního orgánu nemusí být člen společenství.
- 5) Závazek k výkonu volené funkce ve statutárním orgánu je závazkem osobní povahy a člen statutárního orgánu se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 6) Funkční období člena statutárního orgánu je 5 let; počíná dnem akceptace zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
Akceptaci je třeba výslovně projevit buď na shromáždění, které člena statutárního orgánu volí, nebo následně v písemné formě opatřené podpisem zvoleného člena statutárního orgánu.
- 7) Člen statutárního orgánu může být volen opětovně.
- 8) Člen statutárního orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 9) Členství ve statutárním orgánu dále končí odstoupením z funkce. Odstoupí-li člen statutárního orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.
- 11) Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy statutárního orgánu soud na dobu než budou noví členové statutárního orgánu zvoleni shromážděním; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez

návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto statuty nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 3) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
- 5) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 30 dnů od doručení tohoto podnětu výboru, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají tito vlastníci jednotek, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- 6) Do výlučné působnosti shromáždění patří
 - a) schvalování každoročního rozpočtu společenství na kalendářní rok a jeho změn a dodatků,
 - b) schválení účetní závěrky,
 - c) schválení vyúčtování a vypořádání výsledku hospodaření,
 - d) schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku spolu s výsledkem plnění rozpočtu,
 - e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a správní činnost pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) volba a odvolávání členů statutárního orgánu a rozhodování o výši jejich odměn,
 - h) schválení nebo změna stanov,
 - i) schválení činit právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti společenství,
 - j) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách, opravách a provozu společných částí,
 - o změně účelu užívání stavby nebo jednotky,
 - o změně stavby nebo jednotky,
 - o změně podlahové plochy jednotky,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části, a nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - k) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 10.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč,
 - 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,
 - l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,

- m) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též 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.
- 8) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 9) Statutární orgán či svolavatel svolá shromáždění písemnou pozvánkou, kterou prokazatelně odešle, nebo osobně proti podpisu předá, všem členům společenství a to nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, pokud takovou vývěsku společenství zřídí.
- V pozvánce musí být uvedeno datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kdy se mohou členové společenství seznámit v sídle společenství s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
 - Pokud není k přijetí usnesení vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek, je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
 - Mění-li se 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.
 - K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Totéž platí o přijetí usnesení ve věci členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení.
 - K udělování předchozího souhlasu a následného souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, je třeba souhlasu nejméně dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
 - K podání návrhu na prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti, se vyžaduje souhlas většiny všech vlastníků jednotek; při určení většiny se nepřihlíží k hlasu vlastníka, jehož se prodej jednotky týká.
- Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

Náhradní shromáždění

- 10) Není-li shromáždění svolané dle čl. VII. odst. 5 usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu svolat náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, platí to i pro náhradní shromáždění.

Rozhodování mimo zasedání

- 11) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle, nebo proti podpisu osobně předá, návrh rozhodnutí všem vlastníkům jednotek. 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 15 dní od doručení návrhu vlastníkovu jednotky.
- K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „ANO/NE“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu vlastníkovu jednotky na adresu společenství svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Rozhodnutí prostřednictvím hlasování mimo zasedání se přijímá většinou počítanou z celkového počtu všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu jednotek.

Při tomto způsobu rozhodování není zastoupení přípustné.

Statutární orgán oznámí všem 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 všech vlastníků jednotek ten, kdo usnesení navrhl.

- 12) Jednání shromáždění svolaného podle odst. 9 a odst. 10 řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Totéž učiní před každým hlasováním shromáždění.
- 13) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor, případně svolavatel. Zápis musí být vyhotoven během shromáždění a musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina o průkazu odeslání pozvánky všem členům společenství, listina přítomných s jejich podpisy včetně zmocnění pro společné zástupce spoluvlastníků jednotky a přijatých plných mocí k zastupování, protokol o hlasování jednotlivých vlastníků jednotek a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 15) Zápis musí být v plném znění předčten zapisovatelem na závěr shromáždění. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Originál zápisu včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle společenství u předsedy výboru. Kopii zápisu prokazatelně odešle výbor, případně svolavatel všem členům společenství elektronickou formou na e_mailovou adresu člena kterou výboru uvedl jako svou elektronickou kontaktní adresu nejpozději do jednoho týdne od skončení konání shromáždění. Kopii zápisu současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor má dva členy.
Prvním předsedou výboru společenství je:
xxxxx, bydliště: xxxxxx
Prvním místopředsedou výboru společenství je:
xxxxx, bydliště: xxxxxx.
- 2) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) nebo partner je členem téhož výboru.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromážděním. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 4) Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství podpis a údaj o funkci.
- 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Každý člen výboru má jeden hlas. Hlasování výboru je přístupné všem členům společenství.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Pro zápisy z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení o zápisu z jednání

shromáždění.

- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a spolu s tím zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy společných částí a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění provozu, oprav a údržby společných částí, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) výbor je oprávněn zavázat společenství pouze do výše částky 50.000,- Kč; jinak jen se souhlasem společenství; toto omezení není účinné vůči třetím stranám; za jeho porušení odpovídá výbor společenství,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky, za vedení a včasné doručení podkladů pro daňová přiznání jednotlivým členům společenství a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění a 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, resp. správní činnost,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) předkládá k projednání a schválení položkový rozpočet společenství na každý následující kalendářní rok,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši příspěvků na správní činnost,
 - j) sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na správní činnost,
 - l) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - m) přijímá námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování záloh na služby od jednotlivých členů společenství a na základě oprávněných námitek zajišťuje opravu vyúčtování a to do 30 dnů od obdržení poslední oprávněné námítky,
 - n) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - o) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - p) 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,
 - q) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství kdy, při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů společenství postupuje výbor tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve člena společenství k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů společenství, nebo vhozením výzvy do jeho poštovní schránky. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů společenství. V případě, že dlužník ani do 30ti dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji na základě usnesení shromáždění předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši učené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu. Prováděním úkonů v rámci vymáhání pohledávek může výbor za společenství pověřit jinou osobu jen na základě usnesení shromáždění.
 - r) vede aktuální seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal jednotku k užívání,
 - s) plní další povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení, vymezení rozsahu pracovních činností a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

Čl. X

Vznik členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.
Jejich členství vzniká
 - a. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce pod ni vzniku společenství.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, tedy i právo hlasovat na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Toto písemné zmocnění je nutné osobně doručit nebo zaslat výboru. Stejnou formou lze toto zmocnění změnit či odvolat.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) zrušením společenství.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

Čl. XII

Povinnosti a práva člena společenství a způsob jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov.
- 2) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
- 3) Vlastník jednotky má povinnost spravovat svou jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

- 4) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal jednotku k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. Tyto údaje jsou obsahem seznamu vlastníků jednotek, který vede statutární orgán.
- 5) Vlastník jednotky předem oznámí výboru podnikání, nebo jinou činnost v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
- 6) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 7) Vlastník jednotky přispívá na správní činnost rovným dílem.
- 8) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) a má právo, aby mu statutární orgán tyto zálohy včas vyúčtoval, a to do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.
- 9) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, oznámí předem toto statutárnímu orgánu. Zároveň umožní statutárnímu orgánu na základě jeho předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do jednotky. Výzvu činí písemně statutární orgán alespoň tři dny předem.
Po dobu stavebních úprav své jednotky zajistí vlastník jednotky na své náklady denní mokrý úklid společných částí domu, které prováděním stavebních úprav znečistil.
Pro uskladnění stavebního materiálu po dobu trvání stavebních úprav své jednotky může vlastník jednotky používat určené společné části pouze s předchozím souhlasem statutárního orgánu. Za uskladněný materiál a způsob jeho uskladnění ve společných částech plně odpovídá výhradně vlastník jednotky.
Stavební práce, které by svým hlukem nebo i jinak mohly rušit ostatní vlastníky v domě, může vlastník jednotky provádět pouze v pracovní dny v čase od 08,00 hod do 20,00 hod.
- 10) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto činnosti prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií.
- 11) Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- 12) Vlastník jednotky má dále povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
 - b) hradit na účet společenství řádně stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, a řádně stanovené příspěvky na správní činnost,
 - c) hradit na účet společenství řádně stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z jejich řádného vyúčtování. Nedoplatky z vyúčtování záloh na služby, jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky a to na účet společenství,
 - d) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo ti, jimž jednotku pronajímá nebo přenechává k užívání,
 - f) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- 13) Na návrh statutárního orgánu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu statutárního orgánu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.
Obsah výstrahy musí obsahovat náležitosti podle ustanovení občanského zákoníku.
S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle prvního odstavce.

- 14) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov.
- 15) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 16) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal jednotku k užívání.
- 17) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. V sídle společenství může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, nahlížet do všech písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze shromáždění a statutárního orgánu, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku, resp. správní činností a s dodávkou služeb spojených s užíváním jeho jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů.
- 18) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 19) Vlastník jednotky má dále právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat statutárnímu orgánu návrhy a podněty ke zlepšení jeho činnosti a činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplateků; pokud by měl být vzniklý přeplatek vyplacen vlastníkově, který nebude mít v době vyplácení tohoto přeplatku vyrovnány své splatné závazky vůči účtu vedenému společenstvím vlastníků jednotek, započítá se tento přeplatek na úhradu tohoto závazku,
 - f) na základě písemné žádosti vyzvat statutární orgán aby mu doložil, a to nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období, náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení jejich vyúčtování a umožnit mu pořízení kopií všech dokladů,
 - g) na podání námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb, které musí uplatnit písemně ve lhůtě 30 dnů od jeho obdržení u statutárního orgánu,
 - h) nechat se ve výkonu svých výše uvedených práv s výjimkou práva podle písm. c) zastupovat na základě plné moci jinou, k tomu písemně zmocněnou osobou; jeden zmocněnec může zastupovat jen jednoho vlastníka jednotky. Toto právo nelze uplatnit pro rozhodování mimo shromáždění.

Čl. XIII

Hospodaření společenství při správě domu a pozemku

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správní činnost a na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 4) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.

- 6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a správní činnost a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku, správní činnosti a na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.
Potvrzení o výši takových dluhů nebo o tom, že takové dluhy nejsou, vydá statutární orgán nabyvateli se souhlasem převodce.
- 8) Náklady na vlastní správní činnost zejména jsou:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - d) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy apod.,
 - e) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, tisk apod.,
 - f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - g) odměny členů statutárního orgánu.
- 9) Službami jsou:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod – způsob rozúčtování „podružné vodoměry“,
 - b) dodávka tepla - způsob rozúčtování „měřidla“,
 - c) dodávka teplé vody - způsob rozúčtování „podružné vodoměry“.
- 10) Příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí vlastníci jednotek do 15. dne v měsíci a v částkách stanovených k tomu shromážděním na účet společenství.
Neuhradí-li vlastník jednotky formou záloh předem řádně stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost včas, je povinen uhradit úroky z prodlení s platbami záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost.
- 11) Zálohy na úhradu za služby platí vlastníci jednotek do 15. dne v měsíci a v částkách stanovených k tomu statutárním orgánem na účet společenství.
Neuhradí-li vlastník jednotky předem řádně stanovené zálohy na úhrady za služby včas, je povinen uhradit úroky z prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
- 12) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za účtovací období, jehož počátkem je počátek kalendářního roku, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Přeplatky z vyúčtování záloh na služby, jsou splatné do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky a to na účet resp. adresu, kterou sdělí vlastník jednotky statutárnímu orgánu.
- 13) Rozpočet na následující kalendářní rok, sestavený podle níže uvedených pravidel, schvaluje dopředu shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
Položkový rozpočet musí být vyrovnaný a musí obsahovat:
- plánované náklady na správní činnost,
 - plánované náklady na provoz a údržbu společných částí,
 - plánované náklady na opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí,
 - plánované náklady na opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
 - plánované náklady na služby,
 - výši tvorby dlouhodobé zálohy a čerpání dlouhodobé zálohy pokud o její tvorbě a čerpání předem rozhodne shromáždění.
- 14) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správní činnost a jejich vyúčtování, zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a jejich vyúčtování a zprávu o čerpání a zůstatku dlouhodobé zálohy předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření

společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.

Lhůta pro konání shromáždění, které bude rozhodovat o schválení účetní závěrky, zprávě o použití a stavu dlouhodobé zálohy, příspěvků na správu domu a pozemku a příspěvků na správní činnost, je do 31.12. následujícího kalendářního roku.

- 15) Pokud nebude rozhodnuto o vypořádání části nebo celého nevyčerpaného zůstatku příspěvků na správní činnost a na správu domu a pozemku, převádí se celý nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků do následujícího kalendářního roku.
- 16) Příjmem společenství jsou zejména
- zálohy na příspěvky vlastníků jednotek na správní činnost a na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správní činnost a na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 17) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy
- nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
- 18) Společenství může na základě usnesení shromáždění vytvářet dlouhodobou zálohu jen na činnosti spojené se stavebními úpravami spočívajícími ve významné modernizaci a rekonstrukci společných částí domu.
- Pro tvorbu dlouhodobé zálohy je nutné, aby shromáždění přijalo usnesení o pravidlech pro tvorbu a čerpání této dlouhodobé zálohy. V pravidlech musí být stanoveno:
- a) v jakém období a do jaké celkové výše bude dlouhodobá záloha tvořena,
 - b) na jaké konkrétní výdaje je dlouhodobá záloha určena a kdy bude čerpána,
 - c) za jakých podmínek a do jaké max. výše lze část dlouhodobé zálohy dočasně použít na krytí nákladů na běžnou správu domu,
 - d) do jaké lhůty musí být vrácena zapůjčená část dlouhodobé zálohy,
 - e) jak bude naloženo s nevyčerpaným zůstatkem dlouhodobé zálohy po uplynutí období pro její tvorbu a čerpání,
 - f) zda bude pro dlouhodobou zálohu založen samostatný bankovní účet.

Čl. XIV

Závěrečné ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly přijaty na ustavující schůzi konané dne xxxx a téhož dne nabyly účinnosti.