

STANOVY
(novela 11/2020)
Společenství vlastníků jednotek domu
Štouračova 17,19,21

Část I
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

čl. 1
Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 17,19,21
2. Sídlo společenství: Štouračova 912/19, Bystrc, 635 00 Brno
3. IČO: 292 71 126

čl. 2
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 17,19,21 je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
2. Společenství vlastníků jednotek (dále také „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
3. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
4. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání, nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
6. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
7. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
8. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech
9. Při hlasování o záležitostech společenství je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu.

Část II
ČLENSTVÍ

čl. 1
Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

čl. 2

Seznam členů společenství

1. Statutární orgán společenství zajišťuje prostřednictvím správce vedení seznamu vlastníků jednotek v domě – členů/společných členů společenství. V seznamu členů společenství se uvádí:
 - a) jméno a příjmení
 - b) datum narození
 - c) adresa místa trvalého pobytu uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu
 - e) váha hlasu při hlasování na shromáždění
 - f) e-mailová adresa, telefon
2. Přenechal-li vlastník jednotky v domě tuto jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby, e-mailová adresa a telefon.
3. Statutární orgán zajišťuje aktualizaci údajů v seznamu členů vždy dvakrát ročně na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky v domě – členem společenství vlastníků.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví.
5. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

čl. 3

Zánik členství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - b) smrtí člena společenství (u fyzické osoby)
 - c) zánikem člena společenství bez právního nástupnictví (u právnické osoby)
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
 - e) jiným způsobem stanoveným zákonem
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

čl. 4

Oznamovací povinnost členů

1. Každý, kdo nabyt jednotku v domě do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky v domě do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce v domě (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost, a to vše do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky v domě.
2. Vlastník jednotky v domě je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v domě v jeho vlastnictví, a dále změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě, v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby telefon a mailovou adresu.

čl. 5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění a účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami

- b) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje podmínky stanovené platnými právními předpisy a stanovami společenství
 - c) předkládat návrhy a podněty příslušným orgánům společenství ke zlepšení činnosti společenství vlastníků
 - d) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
 - f) obdržet v zákonné lhůtě vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky
2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v části II. čl. 5 těchto stanov, bude dohodnut takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně subjektu, který na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu.
3. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit rozhodnutí orgánů společenství
 - b) sledovat informační desku společenství
 - c) oznámit a doložit společenství každou změnu údajů (zejména změny, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky) bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemky
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky, vyplývající z vyúčtování
 - f) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, nepoškozoval majetek společenství
 - g) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí pozemku a společných zařízení, jakož i pokyny výrobce a správce těchto zařízení a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu, nebo osobami, které jeho byt užívají
 - h) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství vlastníků přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejmeně tři dny předem
 - i) po předchozím upozornění společenstvím umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot a přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky (např. k požárním hlásičům)
 - j) oznámit nejpozději do 1 měsíce nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob v bytě
 - k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu
 - l) přispívat na úhradu dluhu domu, v němž jednotku vlastní
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky
 - n) zdržet se všeho, co brání údržbě, oprav, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství
 - o) předložit včas, minimálně 10 pracovních dnů před zahájením prací, statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek v domě, nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků
 - p) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách v domě, nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci
 - q) při užívání jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství, při provádění stavebních prací ve své jednotce je povinen oznámit

- termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8.00 hod. do 18.00 hod, mimo dny pracovního klidu
- r) v době od 20.00 hod. do 6.00 hod. je povinen se zdržet hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace
 - s) v případě chovu domácích zvířat a jiných živočichů je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména hlukem (zvláště hlasitý štěkot), pachem, nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, a dbát, aby jím držná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit
 - t) nekouřit ve společných prostorách domu
 - u) nepoškozovat jakýmkoliv způsobem společné zájmy společenství vlastníků a jeho dobré jméno, to znamená nezveřejňovat jakýmkoliv způsobem dokumenty společenství, které je oprávněn využívat jen pro svoji osobní potřebu, nepoškozovat majetek společenství
 - v) vzít na vědomí, že v zájmu bezpečnosti obyvatel domu, mohou být společné prostory monitorovány
 - w) udržívat odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit ve smyslu § 62 odst. 2 písm. f) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon
 - x) při stavebních úpravách bytu dbát zejména na:
 - a. to, aby dvířka do prostoru stoupaček v bytovém jádru byla přiměřeně velká a umožňovala kontrolu a výměnu plynoměru a vodoměru
 - b. to, aby při výměně celé skladby podlah (nikoliv jen nášlapné vrstvy) byla pod nosnou konstrukci podlahy (betonová deska, dřevěné trámký apod.) vložena kročejová izolace
 - c. to, aby při výměně vstupních bytových dveří byly nové dveře minimálně stejně požárně odolné jako původní, tzn. min. 15 minut

Část III **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

Čl. 1 **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
 - shromáždění,
 - statutární orgán, kterým je výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - revizní komise
2. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství, tvoří jej všichni vlastníci jednotek v domě.
3. Statutární orgán společenství (případně další orgány) je volen shromážděním.
4. Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkční období stávajících orgánů společenství končí uplynutím 5 let od účinnosti těchto stanov.
5. Členové volených orgánů společenství mohou být do funkcí voleni opětovně.
6. Členství ve volených orgánech společenství zaniká:
 - uplynutím funkčního období
 - odvoláním z funkce orgánem, který jej zvolil, neplní-li řádně svoji funkci, jeho funkce končí dnem odvolání
 - odstoupením, v tomto případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení společenství
 - zánikem členství ve společenství vlastníků
7. Člen voleného orgánu, jehož funkce zanikla uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství, je odpovědný za řádné předávání funkce, zejména je povinen odevzdat společenství jemu svěřené písemnosti a majetek společenství.
8. Členům volených orgánů společenství je za výkon funkce přiznána odměna, přičemž minimální měsíční odměna činí 2 000,- Kč.

9. Členem voleného orgánu společenství může být osoba, která není členem společenství, t.j. není vlastníkem žádné jednotky v domě.

Čl. 2

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě, jako členové společenství. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci jednotky v domě nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů
 - d) rozhodování o výši odměn volených orgánů
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celková výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky
 - f) určení správce domu
 - g) schválení smlouvy o správě a jejich změn v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti
 - h) rozhodování o
 - změně účelu užívání domu nebo bytu
 - změně podlahové plochy bytu
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 - o změně podílu na společných částech
 - o změně určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci převyšují-li náklady částku stanovenou v části III. čl. 4 odst. 5 písm. p) těchto stanov
 - i) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo nakládání s nimi
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku vyhrazenou k rozhodování výboru (části III. čl. 4 odst. 5 písm. o) těchto stanov) nebo jinému nakládání s nimi
 - 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
 - j) shromáždění si může vyhradit k rozhodování i další věci, týkající se činnosti společenství, mimo záležitosti svěřené voleným orgánům společenství.
3. Shromáždění svolává statutární orgán společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Pozvánka se vyvěsí na viditelném místě v domě, nebo na vývěsce, nejméně 15 dnů před termínem.
4. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníkově jednotky včas se s nimi seznámit.
5. Statutární orgán společenství je povinen svolat shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání sami.
6. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství, nebo jakoukoliv jinou osobu, aby jej zastupovala při účasti na shromáždění a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. Zmocněná osoba je povinna osvědčit svou totožnost, občanským průkazem. Tyto doklady je povinna zmocněná osoba dokládat při prezenci. Mimo členů společenství vlastníků, a jejich zástupců, je oprávněna se jednání zúčastnit také osoba, kterou navrhl svolavatel, o dalších účastnících rozhodne shromáždění hlasováním.

7. Shromáždění řídí osoba pověřená předsedou společenství. V případě svolání shromáždění svolavatelé podle odst. 6 tohoto článku, řídí zasedání shromáždění vlastníci jednotky zmocněný svolavatelé.
8. Po prohlášení o způsobilosti se usnášet a případných dalších informací jmenuje předsedající zapisovatele.
9. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají právo hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
10. Shromáždění je schopno se usnášet, jsou-li přítomní vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.
11. Shromáždění se usnáší většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud dále není uvedeno jinak, nebo zákon neurčuje jinak.
12. Na shromáždění se hlasuje veřejně, zvednutím ruky ledaže se shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků usnese, že bude o určité věci hlasovat tajně, pomocí hlasovacích lístků.
13. Výbor společenství zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě 30 dnů do jejího ukončení. Ze zápisu musí být patrné:
 - kdo zasedání svolal
 - jak a kde se konalo
 - kdo je zahájil a kdo mu předsedal
 - jaké případně členy orgánu shromáždění zvolilo
 - plné znění přijatých usnesení
 - uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
 - kdy byl zápis vyhotoven
14. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel.

Čl. 3

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Není-li shromáždění schopno se usnášet, může ten, kdo je oprávněn 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. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a lhůtu 15 dnů, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Výsledek hlasování oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě statutární orgán společenství. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může v případě svolání shromáždění svolavatelé oznámení učinit vlastníci zmocněný svolavatelé.
4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon neurčuje jinak (např. v případě, 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, zde se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.).
5. Tento článek je možné využít také v případě podstatně znesnadněného konání shromáždění (např. vyšší moc, krizové opatření atp.).

Čl. 4

Statutární orgán společenství

1. Statutární orgán společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Statutární orgán společenství za svou činnost odpovídá společenství.
3. Statutárním orgánem je výbor společenství.

- a) Výbor společenství je minimálně tříčlenný, každý člen výboru má jeden hlas. Výbor volí ze svých členů předsedu výboru a místopředsedu výboru. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru.
 - b) Shromáždění může volit náhradníky výboru společenství, v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů výboru, s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a to dnem skončení funkce.
 - c) Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru, nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
 - d) Výbor se schází podle potřeby. Schůzi svolává a řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný předsedou pověřený člen výboru.
 - e) Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se zpravidla pořídí zápis, o náležitostech zápisu platí přiměřeně ustanovení části III. čl. 2 bodu 13 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením.
 - f) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitosti, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
4. Prvními členy výboru společenství jsou:
- Robert Štěrba, nar. 2.5.1975, bytem Štouračova 911/17, 635 00 Brno,
předseda výboru
- Naděžda Pelikánová nar. 10.5.1957, bytem Štouračova 911/17, 635 00 Brno,
místopředseda výboru
- Jindřich Vlk, nar. 21.8.1979, bytem Štouračova 911/17, 635 00 Brno,
člen výboru
5. Do působnosti výboru společenství vlastníků náleží zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
 - c) uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, zajišťuje předložení vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i předložení zprávy o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období.
 - f) zajistí předložení, či předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členů prostřednictvím správce, členské spisy, zápisy ze shromáždění, usnesení apod.)
 - h) zajistí sdělení, nebo sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
 - k) činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy
 - l) zajišťuje kvalitu dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě škody
 - m) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství
 - n) plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k veřejným rejstříkům
 - o) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částky 100.000,- Kč v každém jednotlivém případě
 - p) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 150.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech
 - q) rozhoduje a uzavírá smlouvu o pojištění domu

6. Statutární orgán společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
7. Členství ve výboru končí:
 - a) uplynutím funkčního období
 - b) odvoláním z funkce
 - c) odstoupením z funkce
 - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami
8. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníkům, zaniká jeho funkce uplynutím 2 měsíců od doručení prohlášení.
9. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění.

čl. 5

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise má tři členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) může se zúčastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. svolávání, rozhodování a zániku členství v kontrolní komisi platí obdobně ustanovení čl. 4 části III. těchto stanov.

Část IV

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKU

čl. 1

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům domu.
2. Společenství zajišťuje provozní, správní, ekonomické, technické a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a dalšími činnostmi na základě smlouvy se správcem.
3. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
 - předmět smlouvy,
 - rozsah a obsah pověření správce
 - oprávnění a povinnosti správce,
 - součinnost společenství,
 - zajištění oprav a údržby,

- způsob úhrady provozních nákladů, záloh na služby, poplatku na správu a tvorby dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice,
 - další, pro společenství důležité informace.
4. Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
- a) zajišťování provozu domu a pozemku
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako například rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů
 - c) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů ve společných částech domu, plynu, společných telekomunikačních zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu
 - d) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek v domě na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady
 - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů
 - f) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy
 - g) možnost zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky
 - h) vedení seznamu členů společenství
 - i) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu
5. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek v domě a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména zákonem a těmito stanovami
6. Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek v domě umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezila vlastníka jednotky v domě při užívání jednotky, a vlastník jednotky v domě postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky
7. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

čl. 2

Pravidla pro užívání společných částí

1. Pravidla pro užívání společných částí jsou upravena v Domovním řádu.

čl. 3

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

2. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
3. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
4. Společenství může na krytí potřeb oprav technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

čl. 4

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek v domě – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek v domě – členové společenství formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.

3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
5. Podle zásad uvedených v odstavci (1) až (3) tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců tohoto článku stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky v domě – člena společenství.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce v domě nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu.
7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

čl. 5

Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména:
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod
 - c) dodávka tepla a teplé vody
 - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
 - e) osvětlení společných prostor v domě
 - f) úklid společných prostor v domě
 - g) odvod odpadních vod
 - h) další služby sjednané mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek v domě
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
3. Vlastníci jednotek v domě platí měsíční zálohy na jednotlivé služby do 20. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro účtování. Vlastník má právo požadovat úpravu záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
4. Vlastník jednotky v domě (společný zástupce v případě jednotky v domě ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro účtování, viz část. II. čl. 5. těchto stanov.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
6. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky v domě.
7. Vlastník jednotky v domě může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
8. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění, nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů.

čl. 6

Majetek a hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek v domě na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek v domě a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení zákona a těchto stanov.
3. Vlastníci jednotek v domě v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

čl. 7
Zrušeno

čl. 8
Rozhodnutí orgánů společenství

1. Rozhodnutí orgánů společenství, které se dotýkají vlastníků, se oznamují těmto vlastníkům výhradně prostřednictvím informační desky.

čl. 9
Informační deska společenství

1. Informační deska společenství je umístěna v sídle společenství.

čl. 10
Závěrečná ustanovení

1. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi vlastníky a společenstvím příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.
2. Tyto stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne _____ a nabývají účinnosti dnem jejich schválení.
3. Původní stanovy společenství se v plném rozsahu ruší.

Podpisy statutárního orgánu