

Stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“).
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně 89/2012 Sb. - občanského zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek obytného domu

Sídlo společenství:

ČÁST DRUHÁ ÚČEL SUBJEKTU

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci svého účelu může společenství sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
 3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
 4. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
 5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
 6. V rámci svého účelu společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování,
 - d) činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv,
 - e) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - f) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - g) plnění dalších povinností spojených s účelem společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a nepodléhají stavebnímu povolení, zajišťuje společenství se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“)
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství může být fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. **Člen voleného orgánu musí/nemusí být vlastníkem jednotky v domě.**

3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. **Funkční období členů volených orgánů společenství je let (vzor, lze upravit);** počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit shromáždění. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství je povinností výboru svolat nové shromáždění k volbě či doplnění počtu členů výboru.
11. Počet členů statutárního orgánu – **3..... (vzor)**

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává výbor společenství.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změnách prohlášení, kterým byly zřízeny jednotky,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) schválení účetní závěrky, předložené předsedou, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

- j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor, které jsou účelem společenství podle zákona o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 10 000,- Kč.....
(vzor) v souhrnu za kalendářní rok,
 - k) stanovení výše odměny členů výboru,
 - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n) schvalování rozpočtu společenství,
 - o) schvalování ročního rozpočtu a plánu oprav a rozhodování o opravách většího rozsahu v celkové ceně nad 25 000,- Kč..... (vzor) za jednotlivou akci,
 - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok, svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství do schránek nebo elektronickou poštou a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
 8. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 9. Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy ve vymezených záležitostech vyžadují vyšší počet hlasů.
 11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
 12. Na základě písemného zmocnění může být vlastník (člen společenství) zastupován na shromáždění vlastníků písemně zmocněnou osobou.
 13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 14. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
15. Ke změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení a to i když nejsou stranami dohody.
16. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
17. Ke zvolení člena výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
18. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
19. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.

Čl. VIII

Výbor společenství

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s účelem společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Výbor organizuje běžnou činnost společenství.
5. Odpovědnost předsedy a členů výboru za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu svých funkcí, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
6. Výbor zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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 účelu společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o

- dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a o plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) předkládá shromáždění k projednání a odsouhlasení roční rozpočet domu a plán oprav společných částí domu včetně jednotlivých akcí nad 25 000,- Kč..... (vzor)
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - i) stanovuje po projednání se správcem výši záloh za služby a termíny jejich splatnosti u jednotlivých vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období,
 - j) v případě, že nebude majitelem bytu správci nahlášena změna počtu osob užívajících byt, je výbor oprávněn změnu u správce provést,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - m) vede knihu vlastníků,
 - n) v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech účelu společenství, zejména též uzavírá smlouvy,
 - o) 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,
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - q) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejnému rejstříku - zápisy do rejstříku společenství vlastníků.

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

Čl. X

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

2. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.
4. 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.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká dnem, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce.
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.
4. Společenství vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství (vlastníka jednotky)

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
Svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt či nebytový prostor jakož i užívat společné části. Udržovat svůj byt či nebytový prostor jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
2. V rámci člena společenství:

- 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 orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov. Zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby ve výši předpokládaných nákladů v příslušném zúčtovacím období a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději do 1 měsíce) výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle občanského zákoníku,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XIII

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) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření domu

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků 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.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. 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. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou budovy a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku, pokud není dále stanoveno jinak.
2. Společenství sestavuje na každý rok rozpočet hospodaření, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
3. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí budovy plánované v letech budoucích.

4. Společenství vede potřebnou dokumentaci k budově, správě budovy, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a právo s nimi disponovat má předseda, případně i další členové výboru společenství v souladu a rozsahu daném těmito stanovami.
5. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet společenství zálohy na úhradu nákladů spojených se správou budovy a na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky - zálohy na služby.
6. Společenství je povinno evidovat a vést tyto prostředky na samostatném účtu společenství.
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví společenství s ohledem na předpokládané náklady za služby v domě v příslušném zúčtovacím období.
8. Vyúčtování záloh na služby provede společenství nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí společenství vlastníku jednotky nejpozději do 4 měsíců po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit společenství zjištěný nedoplatek.
9. Vyúčtování hospodaření společenství (budovy) provede společenství do 31.3. následujícího roku a předloží jej ke schválení shromáždění.
10. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí budovy se vyúčtovává s vlastníkem jednotky pouze při změně správce. Při převodu vlastnictví jednotky se tato záloha nevyúčtovává. Společenství je však povinno informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
11. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníků jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky bytových a nebytových jednotek, kteří k tomu úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek.
12. V případě nedostatečné výše finančních prostředků na správu a údržbu domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku. Totéž platí pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční části a zachování nebo zlepšení společných částí.
3. Společenství vlastníků může pro výkon odborných ekonomických a technických záležitostí souvisejících se správou a provozem domu uzavřít smlouvu se správcem domu, ve které jsou specifikovány práva a povinnosti obou smluvních stran a rozsah oprávnění či zmocnění správce pro výkon jeho činnosti.
4. Vzájemný vztah vlastníků jednotek a správce, jejich práva a povinnosti jsou určeny zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění, prohlášením vlastníka budovy a smlouvou o správě společných částí domu. V ostatních případech se vztahy řídí stanovami a usnesením společenství vlastníků jednotek.
5. Vlastník jednotky má právo svobodně spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.

6. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení popř. k výkonu podnikatelské činnosti bez poskytování služeb veřejnosti. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
7. Společný pozemek slouží k užívání všem spoluvlastníkům.
8. Úklid v domě se zajišťuje dle podmínek odsouhlasených usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
9. Na společné vlastnictví se musí uzavřít minimálně toto pojištění:
 - a) živelné
 - b) odpovědnostní
10. Podrobnosti o povinnostech správce domu a o správě domu budou uvedeny ve smlouvě o správě domu.
11. Vlastník jednotky je povinen se řídit pravidly pro správu domu a užívání společných částí domu uvedenými v těchto stanovách.
12. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků lze v domě přijmout vlastní domovní řád, který podrobně vymezuje pravidla pro společné užívání domu a všech jeho společných prostor.

V Jihlavě dne: