

Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu čp. 205, čp.206, v Mistrovicích

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu s číslem popisným (tj. správy domu čp. 205 a čp.206 stojící na pozemku st. p. č. 362 o výměře 650 m² a pozemkové p. č. 41/3 o výměře 2056 m² sloužící pro přístup k domu, to vše v k.u. Mistrovice nad Orlicí, obec Mistrovice) , při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo, či nepřímo podílet na podnikání, nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství vlastníků může pořizovat majetek a nakládat s ním pouze za účelem správy domu a pozemku.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemků. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků:
Společenství vlastníků jednotek domu č.p.205, č.p.206, v Mistrovicích .
2. Sídlo společenství vlastníků, adresa:
Mistrovice čp. 205, Jablonné nad Orlicí PSČ 561 64

ČÁST DRUHÁ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. III Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce, pro které společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce před nebo 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 vlastníků hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Evidence členů společenství je vedena společenstvím vlastníků a je doložena výpisem z katastru nemovitostí.
5. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství ve výši odpovídající jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

Čl. IV Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství jako vlastník jednotky má kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství, určená v obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství, způsobem a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a těmito stanovami
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění vlastníků jednotek
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky
 - d) předkládat návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby v termínu dle právního předpisu, které byly poskytnuty na účet společenství, a obdržet případný přeplatek
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůzí shromáždění, jakož i podkladů, z nichž vyplývá jeho povinnost se podílet na nákladech na správu domu a pozemku a na nákladech na služby, při nahlížení je oprávněn si pořizovat na své náklady výpisy z dokladů, není však oprávněn vynášet doklady mimo místo nahlížení, a to ani ve fotokopiích; v rámci poskytovaných informací nemá právo na informace, které omezuje zákon, nahlížení probíhá za přítomnosti statutárního orgánu v případě, že využije svého práva nahlížet do dokladů společenství, je tato doba omezena na 2 hodiny za rok, v případě delší doby nahlížení je tento úkon z rozhodnutí orgánu společenství zpoplatněn a takto získané informace není oprávněn zveřejňovat mimo okruh členů společenství
 - g) má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
 - h) spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze drobnou údržbu, drobné opravy a provozní náklady z titulu užívání vlastníkem jednotky.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválenými v souladu s těmito stanovami a příslušnými právními předpisy
 - b) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, případně domovním řádem a pokyny výrobce či správce technických zařízení, bezpečnostními předpisy a chránit společný majetek společenství před poškozením nebo znehodnocením
 - c) včas, ve stanovené a předepsané výši hradit příspěvky na správní činnost a na správu domu a pozemku
 - d) včas, ve stanovené a předepsané výši hradit zálohy na úhradu za služby a nedoplatky z vyúčtování těchto záloh
 - e) v případě s prodlením s peněžním plněním delším než 5 dnů po datu plnění je člen společenství povinen hradit poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení
 - f) bez odkladu upozorňovat předsedu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod, v případě havarijních závad, která ohrožuje život, zdraví nebo majetek, nebo neumožňuje užívání domu nebo jeho části, je povinen tuto závadu ihned po zjištění ohlásit též správci tak, aby tento mohl bezodkladně havarijních závadu odstranit
 - g) předložit orgánu společenství (správci) dokumentaci stavebních oprav, úprav jednotky
 - h) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách, nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci a příslušníci jejich domácnosti, kterým jednotku pronajal
 - j) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství případně uživatelů jednotek a podstatně omezoval, nebo neumožňoval výkon jejich práv
 - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot
 - l) v případě nepřítomnosti v bytě – jednotce po dobu delší než 30 dní oznámit orgánu společenství adresu pobytu a telefonní spojení pro případ vzniku havárie uvnitř jednotky nebo zajištění např.

- odečtu měřidel, nebo oznámit orgánu společenství osobu, kterou pověřil v případě potřeby zpřístupněním bytu v jeho nepřítomnosti
- m) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi a správci nabytí vlastnictví jednotky a ostatní skutečnosti jako:
- datum nabytí jednotky do vlastnictví
 - svoji adresu, adresu pro doručování
 - údaje o osobách bydlících s ním v jednotce
 - číslo svého bankovního účtu sloužícího k platbám na účet společenství a vrácení přeplatků z vyúčtování služeb
 - jméno a adresu osob, jimž vlastník jednotky přenechá jednotku do užívání, včetně členů domácnosti
 - počet osob, jenž užívají jednotku minimálně po dobu delší než 2 měsíce v roce
 - dále jakoukoliv změnu v adrese a počtu osob užívajících jednotku
- n) oznamovat v souvislosti s vyúčtováním služeb výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo
- o) dodržovat pravidla pro správu domu a pozemku dle těchto stanov, právních předpisů a rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků
- p) v případě vzniku škody společenství vlastníků, nebo členu společenství v souvislosti s nedodržením povinností vlastníka jednotky, je tento tuto škodu povinen uhradit (např. nedodržením oznamovací povinnosti dle Čl. IV. písm. n).

Čl. V

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupce
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
 - e) dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám, např. změna vlastnictví jednotek na podílové vlastnictví domu, nebo zánikem jednotek zůstane pouze jediný vlastník jednotky
 - f) dalším způsobem pokud to stanoví příslušné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy zapíše změnu předchozího spoluvlastnictví jednotky na vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění)
 - b) výbor společenství vlastníků (dále jen výbor).
2. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně.
3. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený statutární orgán společenství. Členem voleného orgánu společenství, může být osoba fyzická i právnická a nemusí být členem společenství vlastníků. Osoba způsobilá být členem statutárního orgánu je ta, která je svéprávná a bezúhonná ve smyslu příslušného právního předpisu. Je-li zvolena členem orgánu společenství právnická osoba, funkci vykonává statutární zástupce této právnické osoby, nebo jim zmocněná fyzická osoba k zastupování.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je v případě fyzické osoby závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Výjimku tvoří statutární zástupce právnické osoby, jež byla zvolena orgánem společenství.
5. Funkční období člena voleného orgánu je 5 let, které počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkční období zvoleného orgánu také končí odstoupením, nebo odvoláním z funkce.
6. Do funkce člena voleného orgánu může být osoba volena opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce shromážděním odvolán. Datum ukončení funkce určí shromáždění.
8. Člen voleného orgánu může v průběhu funkčního období z funkce odstoupit, své odstoupení musí

písemně oznámit shromáždění společenství vlastníků a adresované tomu orgánu, jehož je členem, jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení projednalo, nebo uplynutím lhůty 2 měsíců ode dne doručení (předání) oznámení členům výboru společenství vlastníků, jež zastupuje.

9. O průběhu jednání orgánu (shromáždění vlastníků) se pořizuje zápis, který musí obsahovat údaje o datu konání, místě konání, údaj o přítomných členech (prezenční listinu včetně č.jednotky a podílu), projednané záležitosti, přijatá usnesení a závěry, případně námítky členů k přijatým rozhodnutím. Zápis podepisuje předseda společenství vlastníků.
10. Volený orgán řídí a zajišťuje činnost společenství vlastníků a předkládá shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni jeho členové (vlastníci jednotek). Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství, pak se k jeho hlasu nepřihlíží. Shromáždění jedná prostřednictvím statutárního orgánu (výboru). Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim uložit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov
 - b) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o jejich odměně
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě bytového domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování služeb, nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
 - e) rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného
 - f) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabití, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejich hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného
 - 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
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí (např. změna účelu užívání domu nebo bytu, změna podlahové plochy bytu /jednotky/, změna podílu na společných částech domu, o úplném nebo částečném sloučení, nebo rozdělení jednotek, změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky).
2. Působnost shromáždění vykonává ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník.
 3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří vlastní více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce a současně se rozešle všem členům společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je považována pozvánka za doručenu. Rozeslání pozvánky členům společenství se provádí vhozením do schránek, dopisem, osobním předáním a emailem. Písemná pozvánka musí být vyvěšena a rozeslána 15 dní před konáním schůze shromáždění. V pozvánce musí být uvedeno datum, čas a místo konání, program jednání. Případně informace o tom, kde se může člen společenství seznámit s podklady k projednávaným bodům, pokud tyto informace nejsou připojeny k pozvánce.
 5. Schůze shromáždění společenství vlastníků řídí předseda, nebo pověřený člen výboru společenství, kterého pověří schůze společenství vlastníků řízením schůze (v případě nepřítomnosti předsedy).

Podklady pro jednání shromáždění připravuje předseda.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílu na společných částech domu, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu bytového domu a pozemku jinak, než podle podílu na společných částech domu, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o změnu způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotky a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů přítomných vlastníků na shromáždění.
7. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně, každý vlastník jednotky má jeden hlas odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas odpovídající velikost podílu na společných částech domu.
8. Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje. V případě rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov jediným vlastníkem všech jednotek v budově se veřejná listina nevyžaduje.
9. Každý člen společenství vlastníků je oprávněn nechat se na shromáždění při hlasování zastoupit jinou osobou na základě plné moci. Plná moc musí být písemná s ověřeným podpisem a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením jednání.
10. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému může hlasovat znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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.
12. 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.
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jeho pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat údaje:
 - a) zda je shromáždění usnášení schopné k projednávaným otázkám
 - b) datum a místo konání shromáždění
 - c) záznam o projednávaných bodech jednání
 - d) přijatá usnesení, případně výsledky voleb
 - e) výsledky hlasování
 - f) přílohy – pozvánka, prezenční listina a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, případně zápisy včetně písemných dokladů k jednání shromáždění.

Čl. VIII

Náhradní shromáždění

1. Stanovy připouští konání náhradního shromáždění vlastníků, které je způsobilé usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % hlasů. Program náhradního shromáždění je stejný jako program svolaného neusnášení schopného shromáždění, a musí se konat do 60 dní od konání neusnášení schopného shromáždění.

Čl. IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do 30 dní po konání neusnášení schopného shromáždění, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek může rozhodovat o všech otázkách spadajících do působnosti shromáždění písemně.
2. Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny, v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit. Lhůta pro vyjádření činí 30 dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku,

kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listinu obsahující plné znění rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka na vyjádření úředně ověřen.

5. Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě třiceti dnů návrh, ke kterému se má vyjádřit statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, je to považováno za to, že s návrhem nesouhlasí.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, pokud stanovy a příslušný právní předpis pro schvalované záležitosti nestanovuje jinak.
7. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemně 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. Zároveň vyvěsí výsledek hlasování mimo zasedání včetně úplného znění přijatého usnesení na informační desce umístěné v domě.

Čl. X

Výbor

1. Statutární orgán společenství vlastníků jednotek je výbor, je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Za svoji činnost odpovídá společenství vlastníků.
2. Výbor je volen a odvoláván shromážděním vlastníků a má 3 členy. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání, dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Funkce člena výboru zaniká odvoláním (schůzí společenství vlastníků), odstoupením nebo ukončením funkčního období, na které byl výbor nebo jeho člen zvolen.
3. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
4. Funkční období členů výboru je 5 let. Do funkce člena voleného orgánu může být osoba volena opětovně.
5. Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
6. Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků, řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje o věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch, které jsou těmito stanovami a právními předpisy vyhrazeny shromáždění společenství vlastníků, nebo které si shromáždění k rozhodování vyhradilo.
7. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Kterýkoliv člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit shromáždění vlastníků písemně, adresované výboru společenství. Jeho funkce končí dnem projednání odstoupení shromážděním společenství vlastníků nebo třicet dnů po doručení písemného oznámení o odstoupení orgánu, jehož je členem.
8. Výbor svolává a řídí předseda výboru. O jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat údaje o datu konání, místě konání, údaj o přítomných členech (prezenční listinu), projednané záležitosti, přijatá usnesení a závěry. Zápis za výbor podepisuje předseda výboru.
9. Členové výboru nesou odpovědnost za škodu, kterou způsobili porušením povinností při výkonu své funkce a řídí se příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
10. Výbor společenství vykonává zejména tyto činnosti:
 - svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění
 - zajišťuje plnění usnesení shromáždění
 - uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku
 - odpovídá za předkládání shromáždění ke schválení účetní závěrky a další materiály, které projednává shromáždění
 - předkládá a připravuje návrhy ke schválení a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek v domě a zodpovídá za vyúčtování těchto záloh jednotlivým vlastníkům jednotek
 - odpovídá za předložení plánu hospodaření ke schválení na budoucí rok
 - předkládá ke schválení návrhy na stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku, výši příspěvku spojeného s užíváním jednotek, plán oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu

- vymáhá jménem společenství plnění povinností uložené členům společenství
- připravuje a předkládá zprávy o činnosti prostřednictvím předsedy schůzi shromáždění
- zajišťuje řádné vedení písemností společenství (zápisy ze schůzí společenství a usnesení, evidenci členů, korespondenci společenství, atd.)
- informuje členy o přijatých usneseních, o činnosti společenství, případně, o výši záloh stanovených jednotlivým vlastníkům jednotek na správu domu a pozemku, užívání společných částí domu a společných částí určených k výhradnímu užívání s jednotkou, o výši záloh na služby spojené s užíváním jednotek, případně o ostatních skutečnostech týkajících se společenství
- odpovídá a zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a činnosti společenství vůči třetím osobám, včetně uplatňování pohledávek společenství
- zajišťuje kontrolu plnění z uzavřených smluvních vztahů společenství a činí vůči dodavatelům, smluvním partnerům, potřebné právní kroky k odstranění zjištěných nedostatků, nebo v případě vzniku škody, úkony spojené s náhradou škody
- zajišťuje činnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k orgánů veřejné správy, moci a veřejným rejstříkům.

ČÁST ČTVRTÁ SPRÁVA DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

ČI. XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků může uzavřít smlouvu se třetí osobou (správcem) o zajišťování správy domu a pozemku. Ve smlouvě mezi společenstvím vlastníků a správcem je uveden rozsah činností zajišťovaných v rámci činností správy domu a pozemku osobou správce.
2. Správou domu a pozemku je vše, co je vlastníků jednotek a co je v rámci spoluvlastnictví nutné, nebo účelné pro péči o bytový dům a pozemek jako funkční celek provést k zachování a zlepšení společných částí domu v souvislosti s činnostmi spojenými s přípravou a prováděním změn společných částí domu, jejich modernizací či rekonstrukcí, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, včetně zlepšování, udržování a změnami zařízení v domě, nebo na pozemku sloužících všem členům společenství. Tato správa se vztahuje i na společné části, které slouží k užívání jen některým spoluvlastníkům.
3. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání, a to společných částí domu, technických zařízení jako společné části a společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky. Pokud podle těchto stanov nejde o činnosti příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady vlastníka jednotky
 - b) revize a stanovené kontroly technických zařízení a sítí domu, rozvodů plynu, el. energie, rozvodů vody, rozvodů odpadních vod, hromosvodů, telekomunikačního zařízení, komínů, protipožárního vybavení domu, případně dalších společných zařízení podle vybavení domu. Tyto revize a kontroly se týkají také všech technických zařízení domu, které jsou jako společná část domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky, pokud nejde o činnosti příslušející vlastníku jednotky, které v rámci užívání hradí vlastník jednotky, (např. čištění a kontroly komínových průduchů atp.)
 - c) právo vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje svoji jednotku, včetně práva požadovat v odůvodněných případech předložení prováděcí stavební dokumentace, pokud je podle jiných předpisů vyžadována, k ověření zda stavební změny neohrožují, nepoškozují, nemění společné části domu, případně velikost jednotky, nebo nejsou ohrožena práva ostatních uživatelů, vlastníků jednotek v domě
 - d) údržba pozemku a přístupových komunikací k domu umístěných na pozemku.
4. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správní činnosti se rozumí zejména:
 - a) zajišťování administrativní, správní a operativně technických činností, včetně vedení a uchovávání příslušné administrativní, provozní a technické dokumentace k domu a pozemku dle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z jiných právních předpisů
 - b) stanovení a vybírání určených finančních prostředků od členů společenství jako zálohu na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů plnění spojených s užíváním jednotek (služby), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství. Nespoteřovaná záloha na správu domu a pozemku

- se nevyúčtovává a nevypořádává se členy společenství (pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak) zůstatek zálohy je převáděn do dalšího účetního období
- c) vedení účetnictví společenství vlastníků, vedení evidence nákladů a výnosů společenství vlastníků, vedení evidence předpisů a plateb a úhrad od členů společenství, vedení seznamu členů společenství, řádné hospodaření s majetkem a s finančními prostředky placenými členy společenství, provádění dalších souvisejících ekonomických a provozních činností, daňové přiznání, statistika, podklady pro úvěry, založení bankovního účtu, atp.
 - d) sjednávání a uzavírání smluv na dodávky služeb, opravy a údržbu, modernizace a rekonstrukce, stavební úpravy společných částí domu a pozemku (pokud se nejedná o smlouvy, které si uzavírají vlastníci jednotek sami výlučně pro provoz své jednotky), případně dalších smluv jako o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o správě domu zajišťování třetí osobou atd., včetně výkonu kontroly těchto smluv o dodržování smluvních ujednání a uplatňování nároků ze smluvních ujednání
 - e) vymáhání plnění povinností od vlastníků jednotek, které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, nebo vyplývají z jiných právních předpisů, výkonu činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv a povinností vlastníků jednotek
 - f) zajišťování činností v souvislosti s nájmem společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, tj. vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
 - g) 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 a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
 6. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který byl vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
 7. Společenství vlastníků respektive orgán společenství jedná ve věcech správy s vlastníky jednotek i třetími osobami a jedná za členy společenství v zajištění uplatnění jejich práv.
 8. Za společenství jedná zvolený statutární orgán, který zajišťuje správu domu a pozemku, nerozhodlo-li shromáždění společenství vlastníků jinak.
 9. Společenství vlastníků může nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely a činnosti správy domu a pozemku.
 10. Statutární orgán je oprávněn rozhodovat o opravě, modernizaci či rekonstrukci společných částí domu V souladu se schváleným plánem oprav, modernizací, rekonstrukcí společných částí domu a schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě 30.000 Kč, to neplatí, pokud se jedná o opravu v důsledku havárie nebo revizní závady.
 11. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí majetku v souladu se schváleným rozpočtem Společenství vlastníků. To neplatí v případě drobných výdajů do výše 3.000 Kč za kalendářní rok.
 12. Statutární orgán je oprávněn v případě vymáhání nedoplatků a úhrad škod způsobených společenství vlastníků udělit plnou moc advokátovi k zastupování společenství vlastníků.

Čl. XII

Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Společné části domu jsou vymezeny v prohlášení a vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné prostory bytového domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti podle zákona a těchto stanov
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídající povaze společných částí a jejich účelu a obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
2. Užíváním jednotek a společných prostor nesmí být omezováni ostatní členové společenství a je potřeba zejména:
 - dodržovat noční klid v období od 22:00 h do 06:00 h
 - neobtěžovat ostatní členy společenství nadměrným hlukem a zápachem, včetně kouření z oken a

balkonů

- bydlící osoby jsou odpovědné za hlučné chování návštěv, jejich členů domácností a za hluk způsobený v bytě chovanými domácími zvířaty
 - je povinen bezodkladně uklidit znečištění společných prostor, které znečistil on nebo osoby užívající s ním byt, případně jeho domácí zvířata
 - zdržet se chovu zvířat v domě, která jsou nebezpečná, nebo působí nadměrný hluk, nebo zápach čímž jsou obtěžováni ostatní obyvatelé domu
 - dodržovat domovní řád pokud byl schválen schůzí společenství
 - při provádění stavebních prací v jednotce je povinen se vyvarovat nadměrného hluku, práce provádět v době od 08:00 h do 18:00 h v pracovní dny; v případě znečištění společných prostor v souvislosti se stavebními úpravami je povinen tyto neodkladně uklidit
 - nesmí ve společných prostorách skladovat své věci na úkor ostatních členů společenství, na schodiště a podesty nesmějí být umísťovány či odkládány žádné věci (únikové požární cesty); výjimku může udělit schůze společenství vlastníků, která může tuto výjimku časově omezit
 - v případě umístění věcí, pro které společné prostory v domě nejsou určeny bez souhlasu společenství, nebo po lhůtě, která byla společenstvím pro jejich umístění určena, se má za to, že vlastník o tyto věci nemá zájem a souhlasí s tím, aby tyto věci byly ze společných prostor odstraněny; předseda je v takovém případě oprávněn zajistit odstranění takových věcí, např. vyvezením do sběrného dvora či jiným způsobem, a to na náklady vlastníka věci
 - je povinen dodržovat zákaz kouření a manipulace s ohněm ve všech společných prostorách domu
 - neskladovat ve společných prostorách hořlaviny ani jinak snadno zápalný materiál, to platí o i pro sklepní prostory
 - neparkovat jednostopá motorová vozidla ve společných prostorách a sklepech
 - je povinen ve společných prostorách kde není instalováno automatické zhasínání zhasínat
 - nechovat ve společných prostorách zvířata a nekrmit je
 - uzamykat domovní dveře v době od 22:00 h do 06:00 h
 - je povinen dbát na správné označení svého zvonku a poštovní schránky
 - je povinen dle rozpisu provádět úklid společných prostor, pokud nebude úklid společných prostor prováděn jako placená služba
 - těmito pravidly jsou též vázáni nájemníci, osoby žijící s nimi ve společné domácnosti a jejich návštěvy, vlastník je povinen své nájemníky s pravidly seznámit a zajistit jejich dodržování.
3. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobil vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají a těmi, kterým jednotku pronajal, je povinen odstranit na své náklady.
 4. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu užívání společných prostor v domě a zjednává nápravu v případě zjištění nedostatků.
 5. Odpad vyhazovat pouze do určených nádob ke svozu. Do směsného domovního odpadu nepatří odpad určený ke třídění, jako sklo, papír, plasty atp. Dále do nádob na směsný domovní odpad se nesmí vyhazovat nebezpečný odpad, stavební suť atp., viz závazné předpisy o nakládání s odpadem.

Čl. XIII

Změny společných částí domu

1. Společenství vlastníků dále zajišťuje dle rozhodnutí shromáždění vlastníků změny, opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu.
2. Opravy a výměnu bytových oken včetně rámců, vchodových dveří do bytu včetně zárubní, náležející k jednotce, případně další opravy dle rozhodnutí schůze společenství, zajišťuje na vlastní náklady vlastník jednotky v provedení schváleném shromážděním vlastníků jednotek.

Čl. XIV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní, vedení účetnictví a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem.
2. Osobu správce, obsah smlouvy se správcem, změnu osoby správce a změnu obsahu smlouvy se

- správcem schvaluje shromáždění vlastníků jednotek.
3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z těchto stanov a právních předpisů.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Příspěvky na správu domu a pozemku, úhrada záloh na služby, hospodaření a sestavování rozpočtu

A. Příspěvky na správu domu, pozemku a správní činnost:

1. Vlastníci jednotek – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou bytového domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě všech vlastníků jednotek.
2. Na financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh na účet společenství, a to do 20. dne daného měsíce. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu bytového domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu.
3. Dále hradí na účet společenství příspěvek na správní činnost, jehož výše je stanovena jednotně na jednotku v domě, který je splatný společně s příspěvkem na správu bytového domu a pozemku, tj. do 20. dne daného měsíce. Uzavře-li společenství vlastníků smlouvu se správcem, tato smlouva stanovuje práva a povinnosti správce a popis vykonávaných činností a odměnu za správu.
4. Základní zásadou pro stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku je vyrovnané hospodaření a tvoření prostředků na běžné náklady spojené s provozem a údržbou domu a na plánované opravy, rekonstrukce a modernizace bytového domu a jejich hospodárné čerpání.
5. Společenství hospodaří s finančními prostředky tvořenými členy společenství na základě příspěvku na správu bytového domu a pozemku. Dále s finančními prostředky hrazenými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a případně s dalšími finančními prostředky vytvořenými v rámci činnosti společenství.
6. Slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, započítává se výše příspěvku na správu dle podlahové plochy této společné části určené k užívání jen některému vlastníku jednotky ve výši, jež odpovídá platbě za m² jednotek v domě.
7. Na financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku tvoří dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí. Dlouhodobá záloha se vyúčtovává a její zůstatek se nevypořádává s vlastníky jednotek, ale převádí se do dalšího období. Shromáždění vlastníků může dle potřeby rozhodnout o mimořádném příspěvku na správu domu a pozemku, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
9. Převádí-li se vlastnické právo k jednotce, doloží převodce nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešli, ručí společenství převodce. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí potvrzení statutárnímu orgánu (pověřenému správcem) v písemné formě a ten je povinen ho vystavit ve lhůtě do 30 dní.
10. Zálohový příspěvek na správní činnost společenství, vyjma dlouhodobé zálohy se s každým členem vyúčtuje zpravidla do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl vypořádá nejpozději do 4 měsíců po doručení vyúčtování.
11. Pokud pro další kalendářní rok společenství vlastníků nerozhodlo o výši příspěvku na správu domu, pozemku a příspěvku na správní činnost, platí výše příspěvku dle předcházejícího roku.
12. Společenství vlastníků je povinno vymáhat závazky členů společenství včetně závazků třetích osob vůči společenství. Za tuto činnost zodpovídá společenství jím zvolený statutární orgán.
13. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, jež odpovídá velikosti jednotky, jež vlastní.

B. Úhrada záloh na služby:

1. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby:
 - dodávku vody a odvádění odpadních vod
 - osvětlení společných prostor v domě
 - další služby, o nichž rozhodne shromáždění.
2. Náklady na služby jsou členové společenství povinni platit formou měsíční zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku, tj. k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, tj. kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládanému zvýšení nákladů pro daný rok.
3. Náklady na služby se na vlastníka jednotek rozúčtují takto:
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod dle poměrových měřidel evidujících spotřebu v jednotkách
 - osvětlení společných prostor v domě dle počtu osob bydlících v domě
 - dodávku tepla a teplé vody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., v platném znění, nebo podle předpisu, který tuto vyhlášku nahradí
 - podle počtu zásuvek v domě.

Shromáždění společenství vlastníků může rozhodnout o jiném postupu rozúčtování. Pokud shromáždění nerozhodne o způsobu rozúčtování (třičtvrtinovou většinou přítomných vlastníků), rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Osobou rozhodnou pro vyúčtování služeb podle počtu osob jsou osoby, které v souhrnu žijí v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Vlastník jednotky je povinen oznámit bez odkladu změny počtu osob rozhodných pro vyúčtování statutárnímu orgánu společenství (pověřenému správci).
5. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Vyúčtování se doručí na doručovací adresu vlastníka jednotky na oznamovanou doručovací adresu nebo emailovou adresu, je-li tak dohodnuto s vlastníkem jednotky. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek k vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již nelze reklamovat vyúčtování. Doručené námítky musí být vyřízeny (vypořádány) ve lhůtě do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování služeb musí být vypořádány ve lhůtě nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členu společenství.
6. Je-li člen společenství v prodlení s placením zálohy na správu a provoz domu a pozemku a na služby spojené s užíváním jednotky nebo v prodlení uhrazením nedoplatku vyúčtování služeb delším než 5 dnů po lhůtě splatnosti, je člen společenství povinen uhradit společenství vlastníků poplatek z prodlení ve výši 1 promile denně z dlužné částky, nebo minimálně 10 Kč za každý i započatý měsíc.
7. Statutární orgán společenství vlastníků (pověřený správce) je povinen upozornit po zjištění dluhu dlužníka vůči společenství a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě dluhu po upozornění statutárního orgánu (pověřeného správce) do 30 dnů, je orgán společenství oprávněn proti členu společenství podat žalobu k soudu. Veškeré náklady s vymáháním dlužné částky včetně nákladů na soudní poplatek, náklady právního zastoupení je povinen uhradit dlužící člen společenství, dle obecně závazných právních předpisů.

Čl. XVI

Hospodaření a sestavování rozpočtu

1. Rozpočet na kalendářní rok je schvalován shromážděním společenství vlastníků v průběhu prvního pololetí kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství ke schválení schůzi společenství, která rovněž schvaluje jeho čerpání schválením zprávy o hospodaření společenství za předcházející rok.
2. Základními zásadami pro sestavování rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny a to tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. Rozpočet se skládá z položek příjmové části a položek výdajové části.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správní činnosti, bez nákladů správy domu a pozemku, tj. na opravy, údržbu, modernizace a rekonstrukce. Při stanovení těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů předchozích období s přihlédnutím k předpokládanému vývoji, tj. smluvní ujednání, změna druhů nákladů pro budoucí období. Náklady jsou stanoveny rovnoměrně na počet jednotek v domě.
4. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů, správy domu a pozemku, tj. běžné údržby a oprav na základě zkušeností s pravidelně se vyskytující potřebou na základě minulých období s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
5. V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na správu domu a pozemku, tj. na opravy většího

- rozsahu, případně rekonstrukcí a modernizací. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stav a stáří domu, které se mohou v budoucnu v důsledku stávajícího stavu a dalšího opotřebení očekávat.
6. Rozpočet nákladů dle bodu 3 a 4 se stanoví na roční období. Rozpočet nákladů dle bodu 5 se stanoví na delší než roční období.
 7. Podle rozpočtovaných nákladů dle bodu 3 se stanoví roční příspěvek na všechny jednotky v domě ve stejné výši.
 8. Podle rozpočtovaných nákladů dle bodu 4 ročního nákladu a dle bodu 5 se stanoví příjmová část rozpočtu, která se rozpočítá na měsíční příspěvek každého vlastníka jednotky v domě dle podílu na společných částech.
 9. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
 10. Příjem společenství vlastníků nejsou výnosy plynoucí ze společných částí domu. Tyto výnosy jsou příjmem vlastníků jednotek v domě v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Shromáždění může rozhodnout o použití tohoto druhu výnosu jako dalšího příspěvku na správu domu a pozemku. Tyto příjmy vlastníků jednotek podléhají dani z příjmu dle příslušného daňového zákona.

Takovými příjmy jsou:

- a) nájemné ze společných částí domu
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení s platbami vlastníků jednotek, nebo nájemců spol. částí domu, (tj. z plateb v prodlení - nájemné, zálohy na služby, nedoplatky vyúčtování, atp.)
- c) příjmy od třetích osob provozujících technická zařízení v domě.

Čl. XVII

Určení prvních členů statutárního orgánu společenství vlastníků

1. Prvními členy statutárního orgánu byly zvoleni:
 - **Jméno příjmení, dat.nar....., bytem....., předsedou společenství**
 -, **místopředsedou společenství**
 -, **členem výboru společenství.**
2. Dle § 1200 odst. 2 písm. e zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypustit údaj o určení prvních členů statutárního orgánu. Tyto stanovy svěřují toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Toto rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.

Čl. XVIII

Závěrečné ustanovení

1. V těchto stanovách neupravených záležitostech, se tyto řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tyto stanovy byly schváleny na rozhodnutím ustavující schůzi Společenství vlastníků jednotek domu č.p.205, č.p.206, v Mistrovicích, konané dne a tímto dnem nabývají účinnosti.

V Mistrovicích

Předseda společenství

Místopředseda společenství