

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. I

Název a sídlo společenství

- (1) Název: **Společenství vlastníků pro dům Tábořská 2304, Benešov**
- (2) Sídlo společenství: **Tábořská 2304, Benešov, PSČ: 256 01**

Čl. II

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků **pro dům Tábořská 2304, Benešov** (dále jen „společenství“) 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), ve znění předpisů pozdějších.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (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 o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
- provozu domu a pozemku,
 - údržby a oprav společných částí domu a pozemku,
 - protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - prohlídek a čištění komínů,
 - administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - 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 zákona o vlastnictví bytů 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 těchto stanovách,
 - 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
- V rámci této činnosti 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.
- (6) Společenství zajišťuje 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.
- (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství takové změny stavby domu, resp. společných částí domu (např. nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a

změny v užívání stavby domu, resp. společných částí domu, kdy se neuzavírá smlouva o výstavbě.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením 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) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, nejde-li o chyby v psaní či jiné formální chyby neměnicí smlouvu po obsahové stránce, schvaluje shromáždění. Opravu chyb v psaní či opravu jiných formálních chyb neměnicí smlouvu po obsahové stránce provádí výbor, který je povinen o provedení těchto oprav informovat nejbližší následující shromáždění.
- (3) Smlouva se správcem musí alespoň obsahovat:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jim 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 nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen výbor). Není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen pověřený vlastník).
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba-člen společenství nebo zmocněný zástupce právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
- (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 voleného orgánu společenství je 5 let; počíná okamžikem zvolení do funkce. Po uplynutí funkčního období jsou členové bývalého výboru (pověřený vlastník) povinni činit jménem společenství nezbytné právní úkony a opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící společenství nebo vlastníkům tím, že společenství nemá statutární a výkonný orgán. Jsou povinni v nejbližším možném termínu svolat shromáždění k volbě nového orgánu. 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 orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to zpravidla do 60 dnů po zániku jejich funkce.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a

4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
- (12) Členům výboru nebo pověřenému vlastníku může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kterého se zúčastňují členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - d) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, 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,
 - e) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků podle těchto stanov,
 - f) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
 - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - i) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, 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,
 - j) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

- k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - l) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - m) schvalování rozpočtu společenství,
 - n) schválení uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude čerpání úvěru či půjčky společenství,
 - o) souhlasu s umístěním satelitních antén a jiných antén a předmětů na střeše a opláštění budovy,
 - p) vydávání řádů a nařízení společenství,
 - q) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
 - r) o 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.
- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství alespoň 15 dnů před konáním schůze shromáždění a/nebo vhodí do poštovní schránky člena umístěné v domě nebo odešle na emailovou adresu člena, uvedenou v seznamu členů společenství. Za prokazatelné a dostačující oznámení je však považováno vyvěšení na domovní vývěsce společenství nebo vhození do poštovní schránky člena umístěné v domě.
- (7) 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.
- (8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

- (10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas).
- (11) 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 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (12) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o :
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- (14) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (15) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (16) 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.
- (17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (18) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a smlouvu se správcem,
 - 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 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) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) vyhotovuje zápis ze schůze výboru, který je povinen vyvěsit na vývěsní desce společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) 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,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka pověřuje shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X 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.

Čl. XI Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více

listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Čl. XII **Vznik členství**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky, manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů nebo registrovaní partneři za podmínek stanovených zákonem. 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) Výbor musí vést 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. U právnické osoby musí být uvedena vedle firmy nebo názvu právnické osoby, identifikačního čísla a sídla též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII **Práva a povinnosti člena společenství**

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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,

g) užívat společné části domu a pozemky v souladu s těmito stanovami a usneseními společenství a platnými právními předpisy. Závazná pravidla užívání společných částí domu jsou stanovena domovním řádem, pokud je usnesením shromáždění společenství přijat.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami a dodržovat domovní řád pokud je usnesením shromáždění společenství přijat,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, tj. přispívat na náklady spojené se správou budovy a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemcích,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu domovním řádem pokud bude usnesením shromáždění společenství přijat, 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 zákon o vlastnictví bytů, 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 nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,

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) písemně oznamovat výboru jakékoli podstatné stavební úpravy své jednotky,

l) v případě stavebních úprav nebo opravy jednotky a s tím spojeného znečištění společných částí domu zajistit vlastním nákladem úklid,

m) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. Tím nejsou dotčeny jeho další povinnosti vyplývající ze stavebních zákonů,

n) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22.00 hod. do 7.00 hod. Tím se rozumí i používání praček a masážních van v těchto hodinách,

- o) neužívat jednotku jako pension nebo hotel, jako hudební, pěveckou či taneční školu apod.,
- p) neumísťovat satelitní antény tam, kde by došlo k vizuálnímu narušování vzhledu domu a/nebo k narušení pláště budovy.

Čl. XIV

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) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (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 katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství nakládá s finančními prostředky poskytovanými členy společenství a členů 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 získanými v rámci činnosti společenství.
- (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 zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi nakládat pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. Zcizování věcí bez souhlasu společenství je zakázáno.
- (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 či pověřený vlastník odpovídají 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 spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- (7) Společenství vlastníků zřizuje k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb fond oprav. Prostředky soustředěné ve fondu oprav a jejich zůstatky tvoří příslušenství společné věci a převádí se do dalších období. V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě účastníka společenství se převádí zůstatek tohoto fondu ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku původní a nový vlastník mezi sebou vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání. Každý z vlastníků přispívá do fondu oprav měsíčně částkou stanovenou shromážděním na každý m² plochy vlastněné jednotky. Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a na úpravy pozemku. Opravami se rozumí náhrada opotřebení společného majetku spravovaného společenstvím, tedy náhrada jeho běžného zastarání. Jedná se o výdaje na:
- skutečné opravy, ať již plánované nebo neplánované, tedy na uvedení společného majetku do předchozího stavu,
 - seřízení a zajištění funkčnosti společného majetku,
 - modernizaci rekonstrukci společného majetku, nebude-li financování konkrétní akce zajištěno jinak,
 - zhotovení či vybudování toho, co ve společných částech budovy být mělo,
 - zhotovení či vybudování toho, co je podle posouzení výboru nutné pro zajištění bezporuchového provozu domu.

Do fondu oprav však z výše uvedeného důvodu nelze zahrnout výdaje:

- které byly vynaloženy přímo v souvislosti s náhradou věcí odcizených, tedy jako náhrada za věci odcizené,
- které byly vynaloženy v souvislosti s opravou věci poškozené.

Shromáždění může v konkrétním případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen z fondu oprav či naopak, že výdaj čerpaný podle výše uvedeného z fondu oprav bude zahrnut do běžného provozního výdaje. Čerpání fondu oprav se rozpočítává na každého vlastníka v poměru součtu podlahové plochy jím vlastněných jednotek k součtu podlahové plochy všech jednotek v domě. Po vyúčtování čerpání fondu oprav každého vlastníka bude vlastníky fond oprav doplňován podle způsobu jeho tvorby. Pokud bude jednotka převedena na jiného vlastníka, převádí se i nevyčerpaná částka fondu oprav příslušející k této jednotce na nového vlastníka.

Čl. XVI

Vymáhání úhrady dlužných částek, sankce a řešení sporů

- (1) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností vlastníků jednotek přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.
- (2) V případě pozdní úhrady záloh na příspěvky, příspěvků či nedoplatků podle ustanovení čl.XVII je člen společenství, který je v prodlení, povinen nahradit vedle všech nákladů na vymáhání pohledávek společenství a úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky s tím, že nárok na náhradu škody tím zůstává nedotčen. Shromáždění

může zcela nebo z části uvedené sankce prominout či snížit. Příjem sankce je nákladem na provozování společných částí domu. Shromáždění může rozhodnout o ukládání dalších sankcí souvisejících s porušováním dalších povinností stanovených pro členy společenství zákonem, těmito stanovami, řády, nařízeními společenství apod.

- (3) Společenství má právo požadovat na ostatních členech poskytnutí zálohy na náklady uvedené v čl. XVII i za ty vlastníky, kteří nehradí pravidelně předepsané zálohy a to v poměru, v jakém jsou členové společenství povinni se podílet na správě domu. O takovém postupu bude výbor informovat členy na shromáždění včetně výše takových záloh připadajících na každého člena. Poté, co budou náklady za vlastníky, kteří nehradí pravidelně předepsané zálohy, od takových vlastníků vymoženy, bude vymožená částka vyúčtována podle ustanovení čl.XVII.
- (4) Všechny majetkové spory vznikající mezi společenstvím a členy společenství budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby a to i za služby spojené s užíváním bytu, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Náklady na správu představují zejména:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí budovy,
 - b) pojištění budovy,
 - c) mzdové náklady včetně odvodů povinných pojištění zaměstnanců zajišťujících provoz, jakož i odměny za výkon funkce členům výboru nebo pověřenému vlastníkovvi
 - d) ostatní náklady vztahující se ke společným částem budovy, případně pozemkům a režijní náklady spojené s činností výboru nebo pověřeného vlastníka, např.cestovné, poštovné, telefon,
 - e) spotřeba energií ve společných částech budovy (zejména el. energie, voda), odvoz odpadků,
 - f) spotřeba studené a teplé vody v jednotkách,
 - g) spotřeba tepla v jednotkách.

Na nákladech uvedených pod body a) až e) tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy a Pozemcích. Na výdajích uvedených pod body f) až g) tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí podle naměřených hodnot na jednotlivých měřičích, nebo dle počtu osob v jednotce bydlících, nebo podle výměry podlahové plocha jednotky.

- (3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 2 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství konaném dne 12.1.2012 od 17:00 hod. v Benešově, a nahrazují vzorové stanovy uvedené v příloze k nařízení vlády č.371/2004 Sb.