

Stanovy společenství vlastníků

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek domu Pastviny 3 je právnickou osobou, která byla založena v souladu se zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále též. BytZ"), a to za účelem zajišťování správy domu č.p. 645 – bytový dům, stojícího na pozemku p. č. 1012/24 vše v katastrálním území Komín, obci Brno, části obce Komín; při naplňování svého účelu je způsobilé nabyvat práva a zavazovat se k povinnostem a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech, a to zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „NOZ“) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Pastviny 3.

(2) Sídlo společenství: Brno, Pastviny 645/3, PSČ 624 00

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

- provozu domu a pozemku,
- údržby a oprav společných částí domu,
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, 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, 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.

(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,
- nájmu společných částí domu,
- 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:

- 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,
- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky elektriny pro společné části domu, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - 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,
 - 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 občanského zákoníku 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 -----

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem -----

(1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby pověřené správou domu (dále jen "správce"), která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, 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) Rozhodnutí o změně osoby správce, jakož i o uzavření smlouvy s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o změnách této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, podléhá předchozímu schválení shromážděním. -----

(3) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ -----

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ -----

Čl. V -----

Společná ustanovení -----

(1) Orgány společenství jsou: -----

a) shromáždění, -----

b) výbor (dále jen "výbor"), -----

(2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. -----

Členem voleného orgánu společenství může být pouze 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 a je plně svéprávná. -----

(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 jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----

(4) Funkční období členů voleného orgánu společenství je 4 roky; 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. -----

(5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----

(6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----

(7) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit, a to písemným oznámením doručeným společenství. Jeho funkce zaniká okamžikem uplynutím 2 měsíců ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení, nerozhodne-li shromáždění o dřívějším zániku funkce. -----

(8) 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 náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka. -----

(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) Shromáždění může rozhodnout o zřízení dalšího orgánu společenství v podobě kontrolní komise. -----

Čl. VI -----

Shromáždění -----

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. -----

(2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. K přijetí rozhodnutí o změně stanov se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. -----

(4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. -----

Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(5) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

a) změna stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování:

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,

3. o změně podlahové plochy bytu,

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, jejích modernizaci, rekonstrukci, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,

g) udělování předchozího souhlasu:

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) rozhodování o limitní částce výše závazku vyplývajícího ze smlouvy, pro jejíž uzavření je vyžadován předchozí souhlas shromáždění ve smyslu čl. VI. odst. 6 písm. (j) těchto stanov

j) rozhodování o uzavření smluv o dílo, dohod o provedení prací, dodávce služeb a jiných obdobných smlouvách pokud závazek z takové smlouvy vzniklý převyšuje částku určenou rozhodnutím shromáždění podle čl. VI. odst. 6 písm. (i) těchto stanov,

k) rozhodování o zřízení kontrolní komise

l) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle poštou či prostřednictvím elektronické pošty všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Každý člen společenství se může nechat zastoupit na shromáždění osobou plně svéprávnou, plná moc musí být písemná.

(9) Jednání shromáždění řídí pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) 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, úplné 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.

(11) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy. Na žádost člena společenství mu musí být zápisy z jednání a ostatní společné dokumenty společenství poskytnuty bez zbytečného odkladu k nahlédnutí. Člen společenství si na své náklady může pořídit kopii zápisů.

(12) Předchozí souhlas shromáždění pro uzavření smluvního vztahu podle čl. VI. odst. 6 písm. j) těchto stanov se nevyžaduje v případech, kdy by jakékoli prodlení v odstranění vzniklé závady havarijního charakteru mohlo evidentně způsobit škody na zdraví či majetku osob. V takovém případě lze smluvní vztah uzavřít i bez předchozího souhlasu shromáždění, avšak pouze v nezbytně nutné míře, potřebné k odvrácení hrozícího nebezpečí. Nastane-li takový případ, je výbor povinen bezodkladně svolat shromáždění. Na tomto shromáždění předloží výbor členům společenství písemné zdůvodnění zvoleného postupu včetně případných podkladů pro rozhodnutí (vyjádření odborníků, zápisy z konzultací, revizní zprávy, popis zjištěných závad, apod.) a dále prokáže přiměřenost výše čerpání finančních prostředků vzhledem k nezbytně nutnému objemu a druhu plnění.

Čl. VII

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 občanského zákoníku 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 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. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. -----

(4) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----

(5) 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 výlovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. -----

(6) Výbor jako výkonný orgán společenství 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 předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek s tím, že k uzavření smluv o dílo, dohod o provedení prací, dodávce služeb a jiných obdobných smlouvách pokud závazek z takové smlouvy vznikl převyšuje částku určenou rozhodnutím shromáždění podle čl. VI. odst. 6 písm. (i) těchto stanov je třeba předchozího schválení shromážděním, -----

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 závěrky 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. -----

(7) Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----

a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání 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 občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem. -----

Čl. VIII -----

Rozhodnutí mimo zasedání -----

(1) Ve všech případech rozhodování o záležitostech podle článku VI. odst. 6 těchto stanov, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov podle článku VI. odst. 6 písm. a) těchto stanov, a nebo není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----

(2) 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. Lhůta činí patnáct dní. -----

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující úplné znění návrhu rozhodnutí. -----

(4) 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. -----

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Čl. IX

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, o jehož zřízení je oprávněno rozhodnout shromáždění podle čl. VI. odst. 6 písm. k) těchto stanov. Je-li kontrolní komise takto zřízena, je oprávněna kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnosti společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a její členy volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí členové výboru. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti

d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Vznik členství

(1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) 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 a dále adresa pro doručování písemností pokud je odlišná od místa trvalého pobytu a dále emailová adresa pro doručování.

Čl. XI

Seznam členů společenství

(1) Výbor 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.

(2) V seznamu členů jsou evidovány následující údaje:

(a) jméno a příjmení vlastníka - fyzické osoby (případně všech spoluvlastníků), rodné číslo

(b) název, sídlo a identifikační číslo vlastníka - právnické osoby (případně všech spoluvlastníků); jména a příjmení statutárních orgánů, případně jejich členů, jejich rodná čísla

(c) identifikaci jednotek, které má člen ve vlastnictví

(d) váha hlasu při hlasování na shromáždění

(e) adresa pro doručování písemností pokud je odlišná od místa trvalého pobytu

(f) emailová adresa člena

(3) Každý vlastník je povinen bez prodlení po nabytí vlastnictví jednotky sdělit písemnou formou výboru společenství údaje evidované v seznamu členů.

(4) Každý vlastník je v případě změny bytí jen některého z evidovaných údajů povinen příslušnou změnu neprodleně sdělit písemnou formou výboru společenství.

(5) Veškeré písemnosti odeslané členovi doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů jsou považovány za doručené uplynutím pátého dne po odeslání písemnosti. V případě odmítnutí převzetí doručované písemnosti se považuje takto doručovaná listina za doručenu dnem, kdy její adresát převzetí odmítl.

Čl. XII

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a jejich uplatňování

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo: -----

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
- d) předkládat 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. -----

Člen společenství může svá práva uplatňovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a těmito stanovami, zejména účastí na shromáždění a výkonem hlasovacích a dalších práv na shromáždění. -----

(2) 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 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, -----
- 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 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 (tři) dny předem, -----
- i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XI odst. 3, 4 těchto stanov 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 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- k) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci dříve, než začne provádět změnu stavby, a vyžádat si před zahájením prací vyjádření výboru společenství. -----

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 zákon občanský zákoník. -----

(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. -----

ČÁST PÁTÁ -----

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ -----

Čl. XIV -----

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem -----

(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 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 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, jednotky k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem, kterým je správa domu a pozemku. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat 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) -Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(6) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek tak, aby schválení bylo provedeno do 20.12. předchozího kalendářního roku. Přípravu rozpočtu zajišťuje statutární orgán společenství.

(2) Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:

- a) náklady na rekonstrukce, provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, na zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku v části připadající na daný kalendářní rok,
- b) plánované náklady na revize a prohlídky, náklady a pojištění domu, odhad nákladů na provádění údržby a drobných oprav společných částí domu a zařízení v domě sloužící všem členům společenství,
- c) náklady na příspěvky na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví, na odměnu osoby zajišťující správu nemovité věci, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně realizace odečtů hodnot z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovité věci.

(3) Rozpočet zahrne veškeré příjmy společenství za kalendářní rok, jimiž zejména jsou:

- a) příspěvky členů společenství do fondu oprav a na správu nemovité věci,
- b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu nemovité věci,
- c) poplatky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti člena společenství podle zákona č. 67/2013 Sb,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- e) úroky z prodlení, smluvní pokuty a další penále zaplacené třetími osobami za porušení jejich povinností ze smluv sjednaných s nimi společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistná plnění z pojistných smluv společenství vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodný průběh,
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Čl. XVI

Pravidla pro správu nemovité věci, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovité věci, při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

(2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně ku užívání jen některému spoluvlastníku.

(3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

(5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství, nebo jinému orgánu společenství.

(6) Pro účely zajišťování údržby a oprav nemovité věci vytváří společenství vlastníků fond oprav. Do

fondy oprav se zahrnují příspěvky členů společenství ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech nemovité věci, který je určen poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

(7) Výše příspěvku na 1 m² výměry podlahové plochy jednotky se stanoví usnesením shromáždění společenství vlastníků zaokrouhlena na celé koruny. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvem vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

(8) Na plnění spojená s užíváním jednotky (služby) jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího období, když se přihlíží k předpokládanému vývoji cen pro daný kalendářní rok. Náklady na vodné, stočné se rozpočítávají na jednotlivé členy společenství na základě provedených odečtů spotřeby měřidel vody a v souladu s příslušnými právními předpisy. Náklady na osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, pojištění domu, případně i další náklady spojené s užíváním domu se rozúčtují podle výše podílu jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci.

(9) Vyúčtování záloh je společenství vlastníků povinné provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránky pro příjem pošty a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Zjištěné přeplatky nebo nedoplatky se hradí k témuž dni, a to nejpozději do tří měsíců od uplynutí lhůty čtyřech měsíců od skončení účtovacího období.

(10) V případě, že je vykázan kladný hospodářský výsledek po zdanění na konci účetního roku, bude rozúčtován na jednotlivé členy společenství a převeden do fondu oprav.

(11) Povinné revize a prohlídky jsou zabezpečovány z prostředků fondu oprav.

(12) Členové společenství jsou dále povinni platit příspěvek na správu domu, z něhož jsou hrazeny zejména náklady na odměňování orgánů společenství, na vedení účetnictví a na další administrativní náklady vlastní správní činnosti. Tento příspěvek se rozvrhne na každého člena společenství stejně. Výše příspěvku se stanoví usnesením shromáždění společenství vlastníků. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvem vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

(13) Dlužné platby – bude-li zjištěno, že člen společenství dluží platbu příspěvku do fondu oprav, příspěvku na správu nemovité věci nebo zálohu na plnění spojená s užíváním jednotky nebo částku představující nedoplatek této úhrady, je povinen zaplatit úrok z prodlení od počátku prodlení do zaplacení a smluvní pokutu za prodlení se splněním těchto platebních povinností počítanou od počátku prodlení do zaplacení dlužné částky. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

(1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

(3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřečovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

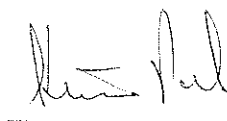
(4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

(5) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

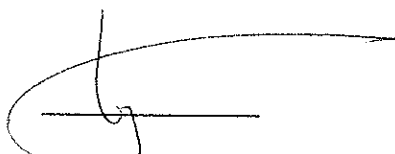
(6) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství, při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací společenství vlastníků a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.

V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
(7) Statutární orgán společenství vede seznam společných částí. Zajišťuje porovnání a kontrolu jejich využití s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků, a to na základě předchozího rozhodnutí shromáždění vlastníků. -----

V Brně dne 3.11.2016



Ing. Pavel Kučera



Mgr. Ondřej Lakomý

za Společenství vlastníků jednotek domu Pastviny 3