

STANOVY
Společenství vlastníků č.p. 3961 – 3964, Sokolská ve Zlíně

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Název, sídlo a identifikační číslo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků č.p. 3961 – 3964, Sokolská ve Zlíně
2. Sídlo společenství: Sokolská 3961, 760 01 Zlín
3. IČ: 27670341

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu a pozemku“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Členství ve společenství je neoddelitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh; k právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku a užívání společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
3. 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, rekonstrukcí nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání některému spoluvlastníku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
4. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
 - b) zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí spojeno (dále jen „služby“),
 - c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby s výjimkou vnitřního prostoru jednotek a dalších prostorů, které nejsou společně užívány vlastníky jednotek v domě,

- d) zajišťování pojištění nemovitosti na základě rozhodnutí a pověření vlastníků jednotek,
 - e) zajišťování revizí a oprav protipožárního zařízení domu,
 - f) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, zajišťování oprav svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, a případně dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - g) vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, popřípadě dalších plateb, pokud jsou tyto další platby z rozhodnutí vlastníků vybírány, a vedení řádné evidence těchto příspěvků a plateb,
 - h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - j) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených vlastníky,
 - k) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory),
 - l) další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných částí domu a pozemku,
 - m) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku.
5. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství zejména:
- a) plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, popřípadě od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
 - e) pojištění domu,
 - f) nájem společných částí domu,
 - g) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
6. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného hospodáře majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
7. K zajištění uvedených činností v bodech 4., 5. a 6. je statutární orgán oprávněn sjednávat příslušné smlouvy, kontrolovat plnění těchto smluv a uplatňovat nároky z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.
9. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, prostřednictvím správce (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
2. Orgány společenství hlasují veřejně, zvednutím ruky.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství, se k jeho hlasu nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a 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,
 - e) schválení celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování:
 1. o členství společenství 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 společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč bez DPH v průměru na každou jednotku.
 8. o pronájmu společných prostor v domě, které neslouží k výlučnému užívání vlastníka jednotky, rozhodnutí se přijímá $\frac{3}{4}$ většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, respektive $\frac{3}{4}$ většinou všech vlastníků jednotek v případě rozhodování mimo zasedání (per rollam) dle Čl. VI,
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 5.000,- Kč bez DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a schválení ukončení smlouvy s touto osobou,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
4. Shromáždění se svolává alespoň 15 dní přede dnem jeho konání písemnou pozvánkou, která se vyvěsí na domovní nástěnce ve společných prostorách domu. Pozvánka se zároveň zašle na adresu člena, která je vedena v seznamu členů (dále jen „doručovací adresa“). Doručovací adresa může být

i e-mailová adresa. V případě, že je doručovací adresou adresa v domě, není nutné doručení poštovní zásilkou. Na ostatní doručovací adresy se doručuje obyčejnou poštovní zásilkou prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo elektronickou poštou. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program zasedání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady týkající se pořadu zasedání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství dostupné nejméně 15 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Výbor svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Výbor svolá shromáždění do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li tak, svolají členové společenství, kteří podnět ke svolání dali, shromáždění na náklad společenství sami.
6. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil (dále jen „předsedající“). Předsedající po zahájení zasedání ověří, zda je shromáždění usnášenischopné a zajistí volbu činovníků (např. sčítatele hlasů, zapisovatele apod.). Předsedající vede shromáždění tak, jak byl pořad zasedání ohlášen na pozvánce; o záležitosti, která nebyla zařazena na pořad zasedání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
8. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se také souhlas všech vlastníků jednotek. K přijetí rozhodnutí o udělení souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů členů přítomných na shromáždění, respektive $\frac{3}{4}$ většinou všech vlastníků jednotek v případě rozhodování mimo zasedání (per rollam) dle Čl. VI.
9. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové na zasedání shromáždění hlasují jako jeden člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
10. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.
11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí být vyhotoven do 30 dnů od konání zasedání a musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, datum a místo konání, program, datum a podpis svolavatele popř. také zapisovatele. Zápis může též obsahovat námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
12. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel nebo ověřovatel zápisu, pokud byl shromážděním zvolen. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina se jmény členů společenství a podpisy přítomných vlastníků, případně plné moci zmocněnců oprávněných hlasovat za člena společenství anebo osob, které hlasovaly za společného člena. Přílohu zápisu tvoří také písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis se vyvěsí na domovní nástěnce ve společných prostorách domu, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů, podklady, které tvoří přílohu zápisu, nebudou vyvěšeny na domovní nástěnce, ale budou uloženy u statutárního orgánu a v kopii u správce. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis ze zasedání shromáždění včetně příloh k nahlédnutí.
13. Je-li proto důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, požádat soud, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dověděl, nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. VI

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.

2. Návrh na rozhodování mimo zasedání podává výbor; v případech, kdy se podává návrh z důvodu, že svolané shromáždění nebylo způsobilé usnášet se, může návrh podat také osoba, která je oprávněna shromáždění svolat. 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. Tato lhůta nesmí být kratší než 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 plné znění návrhu rozhodnutí. Z vyjádření musí být zcela jasné, zda vlastník s návrhem souhlasí či nesouhlasí. Vyjádření se doručuje na adresu společenství nebo osobně kterémukoli členu výboru. V případě, že se vlastník jednotky nevyjádří ve stanovené lhůtě, považuje se za vlastníka jednotky, který se zdržel hlasování.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak do 15 dnů od uplynutí lhůty pro vyjádření, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. 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. VII Výbor

1. Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru dle určení předsedou. Písemná právní jednání za společenství činí předseda výboru společně s dalším členem výboru. V době nepřítomnosti předsedy výboru činí písemná právní jednání vždy dva členové výboru společně.
2. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu zvolí výbor z řad svých členů na svém prvním zasedání. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
3. Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit kterýkoli člen výboru.
4. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství může být pouze vlastník jednotky v domě.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství nemůže zmocnit jinou osobu, aby za něj na zasedání výboru hlasovala. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
6. Funkční období členů volených orgánů společenství činí 5 let a počíná běžet dnem zvolení do funkce. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Funkce zaniká uplynutím funkčního období, odvoláním či odstoupením z funkce, smrtí fyzické osoby či zánikem právnické osoby bez právního nástupce nebo ztratí-li člen zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí písemné prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení, anebo jiným dnem v případě, že s tímto vysloví na návrh odstupujícího v této dvouměsíční lhůtě shromáždění souhlas. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, anebo jehož funkce zanikla, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění.
8. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
9. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.
10. Členům volených orgánů náleží za výkon funkce odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění. V případě zajišťování provádění stavebních úprav domu, revitalizací, nadstaveb, přístaveb či jiných významných změn týkajících se domu a společných částí může být shromážděním přiznána výboru také mimořádná odměna. O rozdělení odměny schválené společenstvím mezi jednotlivé členy výboru rozhoduje výbor. V případě, že výbor není plně obsazen, rozdělí se odměna poměrně mezi zbývající členy. Totéž platí v případě, že se některý z členů výboru nároku na odměnu vzdá.

11. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis, ve kterém budou vždy uvedena veškerá usnesení výboru, výsledky hlasování, datum zasedání výboru a podpis členů, kteří se zasedání zúčastnili. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
12. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. O provedeném hlasování se sepíše zápis, ve kterém se uvedou všechna přijatá rozhodnutí a to, jak jednotliví členové hlasovali. Pokud k zápisu nejsou připojeny písemné dokumenty osvědčující proběhlé hlasování, podepíší členové výboru zápis, a to nejpozději na svém dalším zasedání.
13. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
14. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
15. Výbor zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - b) 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,
 - c) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a další písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - d) v souladu s usnesením shromáždění zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství o výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - e) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - f) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby a rozpis příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství; písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru, popř. u správce,
 - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - i) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství,
 - j) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a pro tyto účely sjednává dohody a smlouvy o dílo, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč bez DPH v průměru na každou jednotku. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody a smlouvy po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením (resp. v souladu s plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí schváleným shromážděním). Výjimkou, kdy částka finančního plnění může přesáhnout výše uvedený limit i bez schválení shromážděním, jsou havarijní stavy nebo opravy, které je nutno provést na základě revizní zprávy. V těchto případech výbor rozhoduje o čerpání prostředků s maximální hospodárností a informuje o této skutečnosti členy společenství vhodným způsobem (např. domovní nástěnka) nejpozději do 30 dnů od čerpání prostředků.
 - k) kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služeb, činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody; k této svoji činnosti si může podle potřeby smluvně zajišťovat externí pomoc a spolupráci odborníků, znalců, právníků, apod.,
 - l) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tyto povinnosti vyplývají z právních předpisů,
 - m) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, činí opatření k zajištění úhrad dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou, opravami a modernizací společných částí domu; a na předepsaných úhradách spojených s dodávkou služeb, a to všemi zákonnými prostředky; má oprávnění uplatňovat sankce, pokuty, penále za pozdní úhrady plateb v souladu se zákonem a se zásadami odsouhlasenými

shromážděním a těmito stanovami. V případě potřeby může výbor k zajištění této činnosti uzavřít smlouvu s třetí osobou.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství; nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci jednotky hlasují na schůzi shromáždění jako jeden člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
3. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, doručovací adresu, váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li společným členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se její název, adresa sídla, IČ. Každý člen společenství je povinen oznámit správci, případně výboru bez zbytečného odkladu jakékoli změny v zapisovaných údajích.
4. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit správci, případně výboru a současně uvést veškeré údaje, které se zapisují do seznamu členů, včetně uvedení počtu osob užívajících jednotku.

Čl. IX

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - 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 všech podkladů týkajících se činnosti společenství a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení. Nahlížení proběhne dle osobní domluvy ve společensky vhodné době u správce, popř. u statutárního orgánu či u osoby pověřené,
 - g) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - h) nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb,

- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, pravidly stanovenými pro správu domu a užívání společných částí domu a pokyny výrobce či správce technických zařízení, a současně zajistit dodržování výše uvedeného osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
 - e) neprodleně upozorňovat výbor 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 možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - f) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv 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, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek
 - g) v případech, kdy stavebně upravuje svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván výborem, popř. správcem, a současně předat dané osobě ověřenou projektovou dokumentaci, pokud je podle právních předpisů vyžadována,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
 - i) umožnit instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, vody, plynu a případně jiných energií v jednotce, umožnit odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy výboru, popř. správce. Společenství je oprávněno ke kontrole výše uvedených zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v jednotce.
 - j) při případné nutné opravě nebo úpravě v jednotce, kde je člen společenství nucen odstranit zaplombované zařízení pro měření spotřeby vody, tepla apod. je povinnost toto nahlásit předem správci nebo statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené. Původní a nové číslo plomby, popř. naměřené hodnoty na těchto zařízeních neprodleně předat správci nebo statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené. Manipulovat s těmito zařízeními mohou jen osoby k tomu oprávněné.
 - k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 5 dnů předem,
 - l) oznámit výboru a správci pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji, které se zapisují do seznamu členů, a oznámit počet osob užívajících jednotku,
 - m) oznamovat výboru a správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě vlastník jednotky oznámí výboru i jméno a příjmení, případně název a adresu trvalého pobytu či adresu sídla této osoby,
 - n) v případě své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, předat správci nebo statutárnímu orgánu kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
 - o) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli písemné potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce jednotky společenství.
 - p) dodržovat domovní řád, pokud si jej shromáždění schválilo.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem $\frac{3}{4}$ všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

Čl. X

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - b) zánikem člena společenství - právnické osoby
 - c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
2. Společné členství 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 správci, popř. výboru či osobě pověřené. Totéž platí i pro případ zániku nebo rozdělení společného jmění manželů. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných prostor a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku se skládají z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, příspěvku na pojištění majetku, příspěvku na odměnu správce, příspěvku na odměnu statutárního orgánu, včetně pojištění jeho odpovědnosti a případně dalších příspěvků na náklady vlastní správné činnosti.
3. Úhradu za služby představují zejména zálohy na úhradu dodávky vody a odvádění odpadních vod, náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, úklidu společných prostor v domě, elektrické energie ve společných prostorách, provoz výtahu, a případně dalších záloh na úhradu služeb dle aktuálně platných smluv společenství s dodavateli služeb.
4. Společenství vede účetnictví podle příslušných právních předpisů.
5. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Příjem z pronájmu společných prostor nebude vyplácen jednotlivým vlastníků, ale bude zúčtován jako další příspěvek na správu domu a pozemku (v poměru dle podílu na společných částech domu), pokud si shromáždění nerozhodne $\frac{3}{4}$ většinou všech hlasů vlastníků jinak, čímž nejsou dotčeny daňové a další povinnosti jednotlivých vlastníků; jde především o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
6. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, nerozhodne-li shromáždění jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
7. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.

Čl. XII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada nákladů za služby

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb zaplatí členové společenství měsíčně se splatností do posledního dne měsíce v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Zálohy na úhradu služeb se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
3. Podíl jednotlivých vlastníků na úhradách se stanoví takto:
 - a) v případě úhrady příspěvku na správu domu a pozemku, na pojištění majetku v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě těchto příspěvků
 - b) v případě úhrady příspěvku na odměnu správce, příspěvku na odměnu statutárního orgánu včetně pojištění jeho odpovědnosti, příspěvku na odměnu domovníka, a případně dalších příspěvků na náklady vlastní správní činnosti, jsou-li tyto placeny, se tyto úhrady rozvrhnou na každou jednotku stejně.
 - c) Nerozhodne-li shromáždění jinak u nákladů uvedených v bodě 2 až 6, rozúčtují se náklady na služby takto:
 1. dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody - dle příslušných právních předpisů,
 2. dodávka vody a odvádění odpadních vod - dle příslušných právních předpisů,
 3. osvětlení společných prostor - podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování
 4. úklid – na každou bytovou jednotku stejně
 5. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu - na každou jednotku stejně,
 6. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
4. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok dle platných právních předpisů. Finanční vyrovnání provede poskytovatel a příjemce služeb nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
6. Námitky proti způsobu či obsahu vyúčtování předloží písemně vlastník jednotky neprodleně společenství, případně správci, provádí-li tento vyúčtování, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již vyúčtování reklamovat nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
7. Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu dle příslušných právních předpisů.
8. V případě prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je člen povinen uhradit společenství úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů.
9. 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 účetní závěrky.
10. Nevýčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy společenství nevypořádává (nevýúčtovává) a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne $\frac{3}{4}$ (tří čtvrtinovou) většinou všech hlasů jinak. V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě člena společenství se převádí zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku tohoto vlastníka ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku si původní a nový vlastník vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání z prostředků složených na účtu společenství.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIII

Pravidla užívání společných částí

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat a způsobovat větší hluk pračky, myčky, vřívky apod.). Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a návštěvy.
2. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno.
3. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
4. Ve společných prostorách (vyjma prostor k tomu určených) není povoleno skladování předmětů, o případné výjimce rozhoduje shromáždění.
5. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu,
 - b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - d) větrat okna do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.
 - e) V případě znečištění společných částí (vlastníkem, osobou, kterou vpustil, zvířetem, za něž je odpovědný apod.) je vlastník povinen na svoje náklady znečištění odstranit.
6. Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
7. V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.
8. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u statutárního orgánu.
9. Podrobná pravidla užívání společných částí jsou obsažena v domovním řádu, pokud si jej shromáždění schválilo.

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí zákonem a příslušnými právními předpisy.
2. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
4. Tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění dne a nahrazují tímto dnem stanovy schválené dne 9. 11. 2005.

Ve Zlíně dne

.....
Ing. Roman Macura
předseda výboru

.....
Ing. Rudolf Slezák
místopředseda výboru

.....
Ing. Veronika Mikulčíková
člen výboru