

STANOVY
Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 889 (dále jen „dům“) a pozemku parc. č. 506/5 (dále jen „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 8298 pro obec Brno, k.ú. Lesná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Společenství vzniklo dle ustanovení 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).
3. 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 v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II.
Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno.
Sídlo společenství: Brno, Tomečkova 889/2, PSČ 638 00.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III.
Předmět činnosti společenství

1. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníků jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke

společným částem domu.

2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,
- c) odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby,
- d) pojištění domu,
- e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“)
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu 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 evidence členů společenství.

5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. dodávky teplé a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

6. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

7. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popř. některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda společenství“).

2. Shromáždění společenství hlasuje veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

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.

2. Do působnosti shromáždění náleží:

- 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 nevyčerpaných příspěvků, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- 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, převyšující-li náklady částku 50 000 Kč,
 8. o výši příspěvku na správu domu a pozemku,
- g) 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 stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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,
- 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 v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vhradí.

3. Shromáždění svolává předseda společenství k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vloží všem členům společenství nejméně 15 dnů před konáním jednání do listovních schránek, příslušejících k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Vlastníkům nebytových jednotek, kteří nemají přístup do domu k domovní nástěnce, se pozvánka doručí na jejich náklady na jejich adresu uvedenou ve veřejném seznamu – v katastru nemovitostí. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí předsedovi společenství (doručovací adresa). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Jednání shromáždění řídí předseda společenství.

6. 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.

7. 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 souhlas všech vlastníků jednotek.

8. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

9. 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.

10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování, označení společného zástupce, který hlasoval za spoluvlastníky jednotky.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří litina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápisy jsou uloženy u předsedy společenství.

Čl. VI.

Rozhodování per rollam

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

2. Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti, mimo volby orgánů společenství.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, se nepřihlíží.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže stanovy 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 členů společenství.

6. Předseda společenství oznámí členům společenství 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 vlastník ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. VII.

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků 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 a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění. Předseda společenství zastupuje společenství navenek. Předseda společenství vlastníků činí za společenství právní jednání. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje je tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis.

3. Předsedou společenství může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým předsedou společenství je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

4. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní povahy.

5. Funkční období předsedy společenství je 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového předsedy společenství. Předseda společenství může být volen opětovně.

6. Předseda společenství může během funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství vlastníků, v takovém případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za předsedu společenství, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Toto shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce.

7. Předsedovi společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

8. Předseda společenství zejména:

a) jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,

b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,

c) zajišťuje sdělení jednotlivých členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

e) připravuje písemné 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,

f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,

g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována u předsedy společenství,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,

k) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 50 000 Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

9. Prvním statutárním orgánem bylo Bytové družstvo Nad Střelnicí, družstvo, IČ 262 72 768.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena

společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedenou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi společenství, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, podílet se stanovený způsobem na rozhodování společenství,
- b) volit a být volen do orgánů společenství,
- c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- e) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu, či výpisu z těchto podkladů,
- f) nechat se na schůzi shromáždění zastoupit zmocněncem. Zmocněnec může být jiný vlastník jednotky nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. Plná moc musí být udělena písemně a podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen, vyjma případů, ve kterých právní předpisy úřední ověření podpisu na plné moci vyžadují, a případu, kdy člena společenství zastupuje třetí osoba. Vlastník jednotky je oprávněn udělit zmocněnci i generální plnou moc, podle které zmocní zmocněnce k zastupování na všech schůzích shromáždění ode dne udělení plné moci až do písemného odvolání plné moci. Dále plná moc zaniká vypovězením zmocněncem nebo smrtí vlastníka jednotky. Plnou moc k zastupování na shromáždění předloží zmocněnec nejpozději před začátkem konání schůze shromáždění. Je-li plná moc udělena pouze pro zastupování na konkrétní schůzi shromáždění, je originál plné moci nedílnou součástí prezenční listiny. Jde-li o generální plnou moc zmocňující k účasti na všech schůzích shromáždění, připojí se k prezenční listině kopie plné moci a originál se uloží v dokladech společenství. Na každé další schůzi bude v prezenční listině uvedeno, že za vlastníka jednotky jedná zmocněnec na základě plné moci s uvedením data, kdy byla plná moc udělena. Na případy výslovně neupravené tímto článkem se použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o zastupování na základě plné moci.

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,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu,
- e) neprodleně upozorňovat předsedu společenství 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 možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případě, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) 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, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havárii či obdobný stav, činí výzvu písemně

předseda společenství nebo správce alespoň 7 dní předem,

j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, předsedovi společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,

k) oznamovat společenství 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 se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem 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.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X.

Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

3. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních daňových předpisů.

4. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat předsedovi společenství ke chválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby spojených s užíváním jednotky, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které schvalují příslušné orgány společenství.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, jednak ze zálohových plateb členů na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavatele služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet tak z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy.

2. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství.

3. Předseda společenství je s prostředky tvořícími rozpočet společenství povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím.

Čl. XII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Příspěvky na správu domu a pozemku vybírá společenství za účelem pravidelného zajišťování:

- oprav, úprav a údržby společných částí,
- oprav, úprav a údržby technických zařízení ve společných částech,
- administrativní a technické správy domu prostřednictvím správce domu nebo statutárního orgánu společenství,
- dalších činností spojených se správou domu a pozemku určených shromážděním.

2. Příspěvky na správu domu a pozemku vede společenství účetně samostatně v k tomu určených fondech. Za tímto účelem společenství zřizuje účetně zejména fond oprav a provozní fond. Další účetní fondy určí shromáždění.

3. Výše všech příspěvků na správu domu a pozemku všech jednotlivých členů společenství se určí podle výše jejich podílu na společných částech domu. Příspěvek je splatný nejpozději poslední den v měsíci, za který příspěvek náleží.

4. Nevyčerpaný zůstatek na fondu oprav se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

5. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (dále jen „služby“).

2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží.

3. Náklady na úhradu služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, se formou měsíčních zálohových plateb rozúčtují na jednotlivé členy podle výše jejich podílu na společných částech, nerozhodně-li shromáždění jinak.

4. Náklady na úhradu služeb, užívaných a spotřebovávaných členy společenství výlučně v souvislosti s užíváním jejich jednotek, se rozúčtují formou měsíčních zálohových plateb členům společenství v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména z.č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2011 Sb.

5. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu.

Čl. XIV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

4. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb.

5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nevypořádávají a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování. Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami.

Čl. XV.

Pravidla užívání společných částí domu

1. Umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není povoleno. Společné části jsou členové společenství povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.

2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. Člen společenství je povinen nekouřit ve společných prostorách domu a nevětrat cigaretový kouř z vlastních jednotek do společných částí domu, případně pravidelným větráním okny zabránit, aby cigaretový kouř unikla citelně do společných částí domu.

3. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

5. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství je povinností všech členů společenství 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 pouze členové společenství pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav,

poštovním doručovatelům apod.).

6. V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7. Členové společenství mohou umisťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu předsedy společenství. Umisťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno.

8. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat, dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu a dojde-li ke znečištění, toto odstranit.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí domu náleží do působnosti shromáždění.

Čl. XIII. Závěrečná ustanovení

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne