

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

NÁZEV: Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1115,1116,1117, ulice Kollárova, 363 01 Ostrov
SÍDLO: Ostrov, Kollárova čp. 1115, PSČ 363 01
IČ: 710 03 461

Čl. I

Obecná ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla ze zákona č. 72/1994 Sb., založenou za účelem správy domu č.p. 1115,1116,1117 postaveného na pozemku p.č. st. 1082/1, st. 1082/2, st. 1082/3 v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, s adresou Kollárova 1115, 363 01 Ostrov, a pro správu tohoto pozemku (dále jen „dům“).
- (2) Právní jednání společenství se řídí Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, těmito stanovami, jejichž obsah je v souladu s § 1200, odst. 2, občanského zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.).
- (3) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“).
- (4) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.
- (5) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
- (6) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.
- (7) Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství zní:

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1115,1116,1117, ulice Kollárova, 363 01 Ostrov

(2) Sídlem společenství je:

Ostrov, Kollárova čp. 1115, PSČ 363 01

Čl. III

Vznik členství ve společenství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě.
- (2) Společnými členy společenství jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotek.
- (3) Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. 4) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. IV

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- (2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.
- (3) Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do výboru,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
 - e) obdržet v termínu 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 s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (4) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) seznámit se se stanovami SVJ, seznámit s nimi uživatele jednotky, podnájemníky i potenciální kupce či nájemníky,
 - b) při prodeji jednotky seznámit potenciální kupce s rozsahem pokrytí společných prostor kamerovým či jiným elektronickým systémem ochrany, dohledu i přístupu a pokud to vyžaduje zákon, zajistit písemný souhlas kupce s jeho provozem dle podmínek zákona,
 - c) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství přijatá v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - d) platit stanovené příspěvky na správu domu ve stanovených termínech,

- e) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve stanovených termínech
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
- g) 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 shromáždění,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a 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,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- k) neprodleně ohlašovat výboru nově zjištěné skutečnosti, které souvisí s údržbou, dohledem a fungováním společných částí domu,
- l) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy ke změně došlo.

5) V případě, že člen nebude jednat v souladu s těmito stanovami a v důsledku toho vznikne SVJ škoda, může SVJ požadovat spoluúčast na úhradě takto vzniklých škod.

Čl. V

Zánik členství ve společenství

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) stanoví-li tak v jiných případech zákon.

Čl. VI

Pravidla pro správu domu

- (1) Správu domu provádí společenství přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „správce“).
- (2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
- (3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických

- sdělovacích zařízení v domě, pokud se v domě nacházejí, a dalších technických zařízení domu,
- e) zabezpečení domu a společných prostor před vandalismem a neoprávněným přístupem včetně dohledu,
 - f) revizí a oprav domovní kotelny, pokud se v domě nachází,
 - g) prohlídek a čištění komínů,
 - h) administrativních činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (4) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:
- a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“),
 - b) vedení evidence plateb členů společenství,
 - 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 seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“), jako jsou dodávky tepla, elektřiny, plynu, studené vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, teplé užitkové vody a pojištění. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství a to takto:
 - ba) teplo a teplá užitková voda – dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. a podružných měřičů,
 - bb) vodné a stočné SV – dle podružných měřičů v bytech nejsou-li, dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - bc) svoz komunálního odpadu – dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - bd) spotřeba el. energie na společných částech domu – dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - be) úklid společných prostor – dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - bf) služby STA – dle počtu bytových jednotek tj. počet účastnických zásuvek,
 - bg) provoz výtahu - dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - bh) provoz a čištění komínů – dle počtu komínových sopouchů zaústěných do bytu,
 - bch) odvoz odpadních vod a čištění jímek – dle počtu osob v domácnosti (jednotce),
 - bi) pojištění domu - dle spoluvlastnických podílů.
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajištěním služeb a jejich úhradami.

Čl. VII

Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

- (1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě domu se správcem.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje zejména

- a) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
- b) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- c) způsob hospodaření s příspěvky na správu domu a zálohami na služby včetně způsobu jejich evidence,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

(3) Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.

Čl. VIII

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, sušárny, kočárkárny a kolárny a přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě a je závazný pro všechny vlastníky jednotek a pro další osoby vstupující do domu.
- (2) Vlastník jednotky 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 vlastníků jednotek.
- (3) V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit 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. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- (4) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umístování jakýchkoliv 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 překážek ve společných částech a větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- (5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- (6) Pokud vlastník jednotky uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním vlastníkům jednotek. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením

ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách vlastníka jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky.

- (7) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- (8) Každý vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotek, při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství vlastníků a ostatním vlastníkům jednotek a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod do 18:00 hod a v sobotu od 9:00 hod do 15:00 hod. V době od 22:00hod do 6:00 hod. se každý vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- (9) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor náležejících k bytové jednotce.
- (10) Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání balkonů 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.
- (11) Statutární orgán společenství vlastníků zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu vlastníka jednotky o využití společných částí, včetně společných prostor v domě, uzavírá vlastník jednotky dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Čl. IX Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

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

Čl. X Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do působnosti shromáždění patří
 - a) rozhodování o změně stanov,
 - b) rozhodování o změně prohlášení, kterým byly zřízeny jednotky,
 - c) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,

- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení rozpočtu na další období,
- f) schvalování potřebných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- g) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části,
- h) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení, nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí movité věci jejíž pořizovací cena přesahuje **20.000,-Kč**, zcizení, prodeji, nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota přesahuje částku **20.000,-Kč**,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny a vypovězení této smlouvy,
- j) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- (3) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok a svolává je výbor. Výbor připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Shromáždění musí výbor svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, a to do 1 měsíce od doručení této žádosti.
- (5) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 4.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru společenství svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném.
- (7) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

- (8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
- (9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (10) Při hlasování má každý vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- (11) K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (12) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění stanovy společenství, je třeba souhlasu tří čtvrtin přítomných hlasů členů společenství.
- (13) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- (14) Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (Čl. I odst. 4), nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství, kterého zastupuje, a pro zastupování musí rovněž udělit plnou moc.
- (15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství.
- (16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet, dále stručný popis průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.

Čl. XI

Rozhodování mimo shromáždění

- (1) Rozhodování mimo shromáždění se přípouští jen v případě, když není svolané shromáždění způsobilé usnášení. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, 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, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně 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 při tomto rozhodování přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. X odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. XII

Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- (2) Výbor má **3** členy a ze svých členů volí předsedu výboru a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním.
- (3) Členem výboru může být jen ten, kdo je ke dni volby svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.
- (4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.
- (5) Funkční období členů výboru je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce. Člen výboru může být volen opětovně.
- (6) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit alespoň jednomu z členů výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (7) Za výbor jedná navenek samostatně předseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou výboru a dalším členem výboru.

- (8) Schůze výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní pololetí.
- (9) Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni alespoň **2** jeho členové. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí alespoň **dvou** hlasů členů výboru. Při hlasování má každý člen výboru 1 hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (10) Výbor zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g) zajišťuje řádné vedení administrativy společenství,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - l) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- (11) Ustanovení Čl. X odst. 18 a 19 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. XIII Hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu, platby za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství.
- (2) Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených shromážděním.
- (3) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na společných částech. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

- (4) Shromáždění v rozpočtu stanoví výši záloh na úhradu za služby a jejich splatnost. Rozhodující pro stanovení výše zálohy na úhrady za služby jednotlivým vlastníkům jednotek jsou skutečné náklady předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Shromáždění však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají.
- (5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla viz článku VI., bod 5, písmeno (b) zajišťuje výbor jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. 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. Splatnost přeplatků na základě vyúčtování je do 3 měsíců po předání tohoto vyúčtování vlastníku jednotky. Splatnost nedoplatků může být stanovena shromážděním v kratším termínu.
- (6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- (7) Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení nejpozději do 31. března roku, na který je rozpočet sestaven. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby. Pokud není pro daný kalendářní rok společenství vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v předcházejícím kalendářním roku.
- (8) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je vlastník jednotky, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně vlastníka jednotky 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 vlastníku jednotky, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním dluhu.

Čl. XIV

Zrušení společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5.
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XV
Použití právních předpisů

- (1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
- (2) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
- (3) V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
- (4) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.