

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I

Obecná ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou pro správu domu č.p. 844 postaveného na pozemcích p.č. 902/102, 902/103, 902/104 v katastrálním území Lesná, obec Brno (dále jen „dům“). Společenství je korporací, právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v tomto článku. -----
2. 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“). -----
3. 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. -----
4. 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. -----
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob. -----
6. 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. 844, Majdalenky 3, 5, 7, Brno** -----
2. Sídlem společenství je: Brno, Majdalenky 844/07, okres Brno-město, PSČ 63800

Čl. III

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 včetně

- radiátorů, 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) prohlídek a čištění komínů, -----
- f) administrativních činností spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
- g) 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“) a příspěvků do fondu oprav včetně vymáhání dluhů po splatnosti, -----
- 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, vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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, -----
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami. -----

Čl. IV

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 závazků každého vlastníka jednotky vůči účtům Společenství a o stavu společných částí domu, -----
- 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. V

Pravidla pro užívání společných částí

1. Pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, kterým se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek. -----
2. Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníků jednotek nedocházelo k jejich poškozování a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek. -----
3. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu. -----

Čl. VI

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. 3) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění. -----

Čl. VII

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 soudní cestou. -----
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 orgánů společenství, -----
 - 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) dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit rozhodnutí orgánů společenství přijatá v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - b) platit stanovené příspěvky na správu domu, -----
 - c) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - d) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, -----
 - e) 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, -----
 - f) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - g) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, -----
 - h) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, -----
 - i) 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. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství. Pokud na základě nesplnění povinností člena společenství vznikl společenství nadbytečný výdaj, je člen povinen tento výdaj společenství uhradit. -----

Čl. VIII

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. IX

Orgány společenství

- Orgány společenství jsou: -----
- a) shromáždění, -----
-
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), -----
 - c) kontrolní komise. -----

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 kontrolní komise 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 domu, nestanoví-li tyto stanovy nebo právní předpis jinak, -----
 - h) udělování předchozího souhlasu -----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - k nabytí, zcizení 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,

To je pro případy úvěru SVJ zajištěného bytovými jednotkami

- 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 jednou 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, nebo kontrolní komise, 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 nebo kontrolní komise. -----
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 dnů předem dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném. K doručení pozvánky postačí její vhození do poštovní schránky v domě 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, přičemž touto adresou může být i adresa elektronická. Tato pravidlo pro doručování členům společenství se použijí i pro doručování jiných písemností ze strany společenství. -----
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 domu. -----
11. K přijetí usnesení a k volbě členů výboru a kontrolní komise je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
12. 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. -----
13. Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání neúčastní společný zástupce (Čl. I odst. 3), spoluvlastníci (manželé) mohou hlasovat, jen pokud jsou přítomni všichni spoluvlastníci jednotky, se kterou jsou hlasy spojeny. -----
14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

15. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
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 připouští 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 5 členů a ze svých členů volí předsedu výboru a z funkce jej odvolává. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním. -----
3. Člen výboru vykonává funkci osobně. Člen výboru může pro jednotlivý případ písemně zmocnit jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti na jednání výboru hlasoval. -----
4. Členem výboru může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----

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 nebo 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. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni alespoň tři jeho členové. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí většina hlasů přítomných členů výboru. Při hlasování má každý člen výboru jeden 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. -----
8. Schůze výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. -----
9. 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. -----
10. Výbor rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě 20.000,-Kč a v kalendářním roce nepřesáhne celkem částku 50.000,- Kč.
11. Výbor rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,-Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu.
12. Ustanovení Čl. X odst. 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. XIII

Jednání za společenství

Za společenství jedná samostatně předseda výboru. Jedná-li se o právní jednání, u kterého zákon stanoví písemnou formu, jednají za společenství společně alespoň dva členové výboru. Členové výboru za společenství podepisují tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis. -----

Čl. XIV

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost společenství, projednává stížnosti členů a může požadovat od výboru jakékoliv informace a doklady o hospodaření společenství. -----
2. Kontrolní komise je ve své činnosti zcela nezávislá na ostatních orgánech společenství. Kontrolní komise se ze své činnosti odpovídá shromáždění a podává mu jednou za kalendářní rok zprávu o své činnosti. -----
3. Kontrolní komise je tříčlenná. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let. Členové kontrolní komise ze svého středu volí předsedu kontrolní komise. Shromáždění má právo zvolit jednoho náhradního člena, jehož funkce vzniká v případě zániku funkce jednoho z řádných členů kontrolní komise. -----
4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Ze svého jednání pořizuje písemný zápis nebo vyhotoví písemnou zprávu o své činnosti dle tohoto článku odst. 2. -----
5. Při zjištění nedostatků informuje kontrolní komise neprodleně výbor. -----
6. Ustanovení Čl. XII odstavce 4 až 7 a Čl. X odst. 16 a 17 se pro kontrolní komisi použijí přiměřeně. -----

Čl. XV

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství. -----
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí platí členové společenství příspěvek, z něhož se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Fond oprav je záloha, kterou lze čerpat výlučně na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí. Pravidla pro použití těchto prostředků schvaluje Shromáždění. Členové společenství jsou povinni poskytovat měsíční příspěvek, jehož výši a způsob výpočtu stanoví Shromáždění zejména na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí na zasedání, svolaném podle čl. X nebo postupem podle čl. XI stanov. O mimořádném příspěvku do fondu oprav rozhoduje Shromáždění nejméně 75% většinou přítomných členů nebo postupem podle čl. XI stanov.
3. Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených shromážděním. -----

4. 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. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví Shromáždění na návrh Výboru výši příspěvku vlastníka do fondu oprav i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou podle podílu na společných částech. -----
5. 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 je výše podílu na společných částech. Shromáždění však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. -----
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí 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. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování vyčíslí výbor do 1 měsíce od jeho obdržení od poskytovatele služby a sdělí ho vlastníku jednotky. Splatnost na základě vyúčtování provedeného výborem je do 1 měsíce po předání tohoto vyúčtování vlastníku jednotky. -----
7. 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. -----
8. Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení nejpozději do konce února 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. -----

-

Čl. XVI

Zrušení společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství 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. XVII

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 záležitosti související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb. Zejména platí povinnost platit pokutu v případě neplnění povinností podle tohoto zákona a v případě prodlení s peněžitým plněním za podmínek a ve výši stanovené tímto zákonem, případně zákonem, který v budoucnu tyto povinnosti upraví. -----
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. -----

Schváleno shromážděním vlastníků jednotek dne 14.12.2016