

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů za účelem je zajišťování správy domu – bytového domu č. p. 580 v části obce Mladá (dále jen „**dům**“) nacházejícího se na pozemku parc. č. st. 580 – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**pozemek**“) oboje v katastrálním území Benátecká Vrutice, v obci Milovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listu vlastnictví č. 1158.

Článek II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství zní "**Společenství vlastníků jednotek Komenského 580**".
- (2) Sídlo společenství se nachází na adrese **Milovice - Mladá, Komenského 580, PSČ: 289 24**.

ČÁST DRUHÁ

PRÁVNÍ ZPŮSOBILOST A PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III

Právní osobnost a svéprávnost

- (1) Účelem vzniku a existence společenství je zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (4) K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

- (5) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, je společenství oprávněno zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

Článek IV

Správa domu a pozemku další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí domu, jak byly vymezeny prohlášením vlastníka, nebo pozemku.
- (2) Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům jednotek.
- (3) Správa domu a pozemku zahrnuje zejména zajišťování:
- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby, oprav, modernizací, rekonstrukcí a stavebních úprav společných částí domu a pozemku,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) provozu, revizí a oprav společných částí, společných technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) údržby pozemku,
 - g) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku či společnou část, kterou má ve výlučném užívání, 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,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (4) 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) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu a/nebo pozemku či jejich jiném přenechání do užívání.
- (5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(6) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

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

(7) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“) zejména dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor a dodávky elektřiny do společných prostor. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím a záloh na ně,
- 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 včetně vyúčtování.

(8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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 vlastníky jednotek,
- c) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- d) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

(9) Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak, a to zejména

- a) stavební úpravy a jiné změny společných částí domu a pozemku,
- b) změny technických zařízení domu jako společných částí,
- c) změny společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek V

Obecná ustanovení

- (1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- (3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- (4) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové společenství jsou povinni určit a písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, tímto společným zástupcem může být některý ze spoluvlastníků jednotky či manželů majících jednotku ve společném jmění nebo kterákoli jiná osoba. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a vykonávají svá práva prostřednictvím společného zástupce dle věty předchozí s tím, že na shromáždění hlasují prostřednictvím společného zástupce jako jeden vlastník s váhou hlasu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech.
- (5) Společenství vede seznam členů společenství. Seznam členů obsahuje následující údaje o členech společenství: výše spoluvlastnického podílu na společných částech, v případě fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, v případě právnických osob její název, identifikační číslo a adresu sídla. Společenství zapíše do seznamu další členy společenství neprodleně poté, kdy bude společenství prokázáno nabytí vlastnictví jednotky. Do seznamu členů jsou oprávněni nahlížet členové společenství nebo jejich zástupci.

Článek VI

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce, nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

Článek VII

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká

- a) pozbytím vlastnictví jednotky v důsledku převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy dojde k povolení vkladu změny předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit společenství.

Článek VIII

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- (1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) zmocnit (udělením plné moci) kteroukoli osobu k jeho zastupování a hlasování na schůzích shromáždění společenství, takováto zmocněná osoba má právo se rovněž účastnit schůze shromáždění společenství, které se plná moc týká, z plné moci musí vyplývat, zda se zmocnění týká zastupování na jedné či více schůzích shromáždění, a to tak, aby bylo možno určit, o které schůze se jedná; podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - h) aby mu společenství sdělilo jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, který má v jednotce domácnost po dobu, která v souhrnu činí alespoň tři měsíce v kalendářním roce,
 - i) obdržet včasné vyúčtování příspěvků a záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterého se vyúčtování týká,
 - j) na výplatu přeplatku vyplývajícího z vyúčtování do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období,
 - k) na vydání potvrzení o dlužích souvisejících se správou domu a pozemků, které přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.

Svá práva člen společenství uplatňuje vůči společenství následovně

- i) přímým výkonem těchto práv – zejména v případech uvedených pod písm. a), b), c)

- ii) výzvou či žádostí vůči společenství, která může být učiněna písemně – zasláním dopisem na adresu společenství nebo ústně vůči statutárnímu orgánu společenství nebo jeho členu, případně vůči správci ve věcech, jejichž vyřizováním byl správce pověřen
- iii) oznámením své kandidatury do orgánů společenství nejpozději na schůzi toho orgánu společenství, který členy těchto orgánů volí

(2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemků určené do fondu oprav a zálohy na příspěvek na správu domu a pozemků určené na běžnou správu domu a pozemku v kalendářním roce,
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb
- d) uhradit nedoplatek z vyúčtování dle čl. XII odst. (7) těchto stanov nejpozději do konce 7. měsíce po uplynutí zúčtovacího období
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- f) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí domu nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části jinými členy společenství,
- g) zajistit dodržování pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- h) oznámit společenství do bezodkladně poté, co se dozví o tom, že nabyl jednotku v domě do vlastnictví:
 - 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - 2. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - 3. číslo svého bankovního účtu,
 - 4. počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,
 - 5. počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - 6. jméno, datum narození, adresu a telefon osoby, které člen společenství přenechal jednotku do užívání a jména a data narození osob, které společně s vlastníkem či osobou podle předchozí věty v bytě bydlí,
 - 7. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 6.
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- j) umožnit na výzvu společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, dále je vlastník povinen průběžně kontrolovat měřidla energií, která jsou v bytě umístěna, a v případě zjištění jejich závady či poruchy neprodleně o tomto informovat společenství,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava,

modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,

- l) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
- n) oznámit svou nepřítomnost v jednotce, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí - nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
- o) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- p) převádí – li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za splnění dluhů, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek IX

Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- (2) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- (3) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- (4) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč včetně DPH. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. Za výjimečnou situaci se považuje napadení domu či bytů škůdci (štěnice, švábi, atd.). V tomto případě je statutární orgán oprávněn zajistit jejich okamžité vyhubení na náklady společenství s tím, že výše uvedený limit se neuplatní.

Článek X

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- (1) Společné části jsou určeny prohlášením vlastníka, kterým byly vymezeny jednotky v domě. Nedílnou součástí těchto stanov jako jejich příloha č. 1 je domovní řád, který upravuje další podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- (2) Každý uživatel jednotky (vč. vlastníka jednotky a nájemce) je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- (3) V případě chovu domácích zvířat je každý povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních osob v domě zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechevát zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. Každý je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- (4) Každý je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných částech domu, vytváření přepážek ve společných částech a větrání jednotek do společných částí - vnitřních prostorů domu.
- (5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je každý povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- (6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení je ten, kdo je tam umístil (příp. pro něhož tam bylo umístěno) povinen neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Každý má povinnost zdržet se umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- (7) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- (8) Pokud kdokoli uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, oznámí toto předem nebo bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství a zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním uživatelům bytů v domě. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

- (9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- (10) Každý je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů jednotek v domě; při provádění stavebních prací v jednotkách či společných částech je ten, kdo takové práce provádí, povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a prostřednictvím vývěsky rovněž ostatním uživatelům jednotek a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 22:00 hod. V době od 22:00 hod. do 8:00 hod. se každý zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- (11) Členové společenství nejsou oprávněni předávat klíč od vchodových dveří osobám, které v domě nebydlí nebo nemají k osobám v domě bydlícím blízký vztah.
- (12) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A ÚHRADU CEN SLUŽEB

Článek XI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění společenství. Do doby schválení rozpočtu se společenství řídí obdobně rozpočtem schváleným na předchozí kalendářní rok. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje.
- (2) Rozpočet zahrnuje následující části
- 2.1. hospodaření **s fondem oprav**, který je určen na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
- i) zůstatek k 1. lednu,
 - ii) PŘÍJMY, kterými se rozumí:
 - a) plánované pravidelné i mimořádné příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku určené do fondu oprav
 - b) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh
 - c) příjmy plynoucí z prodeje majetku společenství, jehož pořizovací cena byla vyšší, než 40.000,- Kč
 - iii) VÝDAJE, kterými se rozumí:
 - a) čerpání na jmenovitě uvedené plánované opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,

- b) předpokládané čerpání na údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí nezahrnuté do předchozí položky,
- c) náklady na pořízení majetku společenství s pořizovací cenou vyšší než 40.000,- Kč
- iv) předpokládaný zůstatek k 31. prosinci.;

2.2. hospodaření s **ostatními příjmy** společenství, které nespadají do fondu oprav s těmito údaji:

- i) zůstatek k 1. lednu,
- ii) **PŘÍJMY**, kterými se rozumí zejména
 - a) zálohově placené příspěvky členů společenství na běžnou správu domu a pozemku v kalendářním roce,
 - b) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství
 - c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s placením povinných měsíčních plateb
 - d) pokuty přijaté od členů společenství
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami ve prospěch společenství
 - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství, pokud se nejedná o příjem určený do fondu oprav dle písm. a) odr. ii) bodu c) výše
- iii) **VÝDAJE**, kterými se rozumí:
 - a) pojištění domu a pozemku,
 - b) odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - c) odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (vč. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování dalších energií) a vedení účetnictví společenství,
 - d) náklady spojené s poskytováním právních služeb společenství
 - e) náklady na pořízení majetku společenství s pořizovací hodnotou nižší nebo rovna 40.000,- Kč
 - f) náklady na provoz majetku společenství
 - g) chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - h) bankovní poplatky,
 - i) členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, je-li společenství jeho členem
 - j) náklady na elektřinu ve společných částech nevyhrazených k výlučnému užívání pouze některým vlastníkům jednotek
 - k) náklady na vodné, stočné, ohřev teplé vody, tepla ve společných částech, které nejsou ve výlučném užívání některých vlastníků jednotek
- iv) předpokládaný zůstatek k 31. prosinci a způsob jeho vypořádání

2.3. hospodaření se **zálohami na služby** (plnění spojená nebo související s užíváním bytu)

- i) zůstatek k 1. lednu
- ii) **PŘÍJMY**, kterými se rozumí:
 - a) předpokládaná výše vybraných záloh na služby od vlastníků jednotek od 1.1. do 31.12. příslušného kalendářního roku

- b) předpokládaná výše částek hrazených z položky uvedený výše v odstavci 2.2. odr. iii) písm. k) těchto stanov
 - iii) VÝDAJE, kterými se rozumí:
 - a) předpokládané výdaje na služby podle jejich jednotlivých složek od 1.1. do 31.12. příslušného kalendářního roku
 - iv) předpokládaný zůstatek k 31. prosinci a způsob jeho vypořádání
- (3) Rozpočet je navržen tak, aby bylo zabezpečeno vyrovnané hospodaření společenství v příslušném kalendářním roce a vytvoření dostatečné výše zdrojů ve fondu oprav s přihlédnutím k plánovaným revizím a stavebním úpravám, očekávaným opravám včetně rezervy pro potřebu neočekávaných výdajů na opravy v důsledku nepředpokládaných událostí.
- (4) Skutečné plnění rozpočtu schvaluje shromáždění po uplynutí kalendářního roku v rámci schválení účetní závěrky předložené společně se zprávou o hospodaření společenství.

Článek XII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních plateb splatných k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, a to
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku a § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemků.
- (2) Výši měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku stanoví shromáždění společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- (3) Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav dle čl. XI odst. 2 bodu 2.1. těchto stanov se nevypořádává a převádí se do dalšího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Zálohy na příspěvky na správu domu uvedené v odst. 2.2. odr. ii) pod písm. a) těchto stanov a zálohy na služby se vypořádávají v rámci přeplatku resp. nedoplatku vzešlého z vyúčtování dle odst. (7) tohoto článku XII těchto stanov.
- (4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- (5) Na náklady na služby spojené s užíváním jednotek jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. O výši záloh rozhoduje shromáždění vlastníků. Statutární orgán navrhuje výši zálohy na základě skutečných nákladů předcházejících zúčtovacích období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

- (6) Nerozhodne-li shromáždění jinak, potom se náklady na služby na členy společenství rozúčtují takto:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílů na společných částech,
 - c) úklid společných částí - společných prostor v domě podle podílů na společných částech,
 - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
 - e) poplatek za komunální odpad stanoví město Milovice obecně závaznou vyhláškou, v případě, že je společenství dle této vyhlášky plátcem tohoto poplatku, je každý člen společenství povinen zaplatit výši poplatku za odpad dle této obecně závazné vyhlášky na účet společenství nejpozději v den předcházející splatnosti tohoto poplatku dle obecně závazné vyhlášky.
- (7) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období tj. konce kalendářního roku. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, jinak na adresu trvalého pobytu vedenou v katastru nemovitostí. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepлаты a nedopлаты z vyúčtování jsou splatné ve lhůtě sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. konce kalendářního roku.
- (8) V případě navrhované změny služeb či výše záloh na jejich úhradu, předkládá statutární orgán shromáždění společenství ke schválení návrh na změnu (rozšíření či zúžení) druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen takových služeb na jednotky.
- (9) Pokud člen společenství neplní své závazky vůči společenství, které vyplývají z jeho předpisu plateb, statutární orgán společenství nebo jím pověřený správce jej na vzniklý dluh upozorní a vyzve k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu 30 dnů následujících po odeslání upozornění, je společenství oprávněno podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství a veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- (10) Statutární orgán překládá shromáždění společenství ke schválení zprávu o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, návrh vypořádání výsledku hospodaření za období uplynulého kalendářního roku a účetní závěrku, nejpozději do konce 4. měsíce následujícího po uplynutí zúčtovacího období.

Čl. XIII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené

se správou domu a pozemku a další činnosti popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, bude-li s nimi správce hospodařit, včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály týkající se správy domu a pozemku a činnosti správce,
- f) další náležitosti požadované shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění většinou hlasů přítomných členů společenství, pokud je shromáždění usnášeníschopné.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor,

(2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je 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.

(3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (5) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- (6) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být i osoba, která nemá vlastnická práva k žádné jednotce v domě.
- (7) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že nedbale jedná ten, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- (8) Na usnesení orgánu společenství resp. rozhodnutí výboru, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- (9) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datum a program jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Ze zápisu musí být patrné, kdo z členů orgánu byl a kdo nebyl přítomen. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u statutárního orgánu společenství.
- (10) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

Čl. XV **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to tak, aby se shromáždění konalo nejpozději do 30ti dnů ode dne doručení podnětu statutárnímu orgánu; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- (3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Pozvánka se vyvěsí ve lhůtě pro svolání shromáždění na domovní vývěsce v domě. V případě, že budou zřízeny internetové stránky společenství, vyvěsí se pozvánka ve stejné lhůtě rovněž na těchto stránkách.

- (4) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- (5) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- (6) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- (7) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli osobou. Plná moc musí být písemná, podpis na ní nemusí být úředně ověřen a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- (8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- (9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- (10) Jednání shromáždění zahájí předseda výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet, nechá zvolit zapisovatele a dále vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- (11) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda výboru. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda výboru a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy statutárního orgánu resp. předsedy společenství vlastníků.
- (13) Zápis musí být pořízen do 30ti dní ode dne konání shromáždění a vyvěšen nejpozději do 30 dní po konání shromáždění po dobu alespoň 30 dní na domovní vývěsce a v případě, že má společenství zřízeno internetové stránky, vyvěsí se nejpozději do 30 dní na webových stránkách.
- (14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného

rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. XVI

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení vlastníka, kterým byly jednotky vymezeny,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - iii) změně podlahové plochy jednotky,
 - iv) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v) změně podílu na společných částech,
 - vi) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 - vii) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, a o jiné stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
- h) udělování předchozího souhlasu
 - i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - ii) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv) 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 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,
- j) rozhodnutí o výši odměny za výkon funkce statutárního orgánu nebo jeho člena,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. XVII

Rozhodnutí mimo shromáždění (per rollam)

- (1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů

společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.

- (2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- (4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- (6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. XVIII

Výbor

- (1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor má tři členy.
- (2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (3) Funkční období člena 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.
- (4) Za svou činnost odpovídá výbor společenství vlastníků shromáždění.
- (5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním (nadpoloviční většinou přítomných členů resp. všech členů v případě hlasování per rollam).
- (6) Člen výboru může ze své funkce odstoupit. Člen výboru musí své odstoupení z funkce písemně oznámit výboru. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi výboru.
- (7) Neklesne-li počet členů výboru po polovinu, mohou zbývající členové výboru do nejbližšího zasedání usnášeníschopného shromáždění kooptovat náhradní členy výboru.

- (8) Za společenství navenek jedná předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Pověření člena výboru osvědčuje svým podpisem na pověření nadpoloviční většina členů výboru.
- (9) Předsedu výboru volí členové výboru ze svého středu. Členové výboru mohou rovněž předsedu výboru odvolat, tímto odvoláním však nezanká členství odvolaného předsedy výboru ve výboru. V případě personálních změn ve výboru zůstává předseda výboru předsedou výboru do doby, než uplyne jeho funkční období, z funkce předsedy výboru odstoupí, či je z ní odvolán.
- (10) Předseda výboru může ze své funkce předsedy výboru odstoupit. Předseda výboru musí své odstoupení z funkce předsedy výboru písemně oznámit výboru. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi výboru.
- (11) Předseda výboru svolává jednání výboru dle potřeby a odpovídá za pořízení zápisu z jednání výboru, a to do 30ti dnů ode dne konání jednání výboru. Je-li to možné, svolá předseda jednání výboru alespoň 2 dny předem, a to emailem a/nebo telefonicky a/nebo písemnou pozvánkou zaslou na adresu člena výboru zapsanou v seznamu členů společenství. Předseda výboru dále organizuje a řídí činnosti výboru a organizuje běžné činnosti společenství.
- (12) Členové výboru volí ze svého středu rovněž místopředsedu výboru. Na vznik a zánik funkce místopředsedy výboru se obdobně uplatní ustanovení týkající se vzniku a zániku funkce předsedy výboru. Místopředseda výboru zastupuje předsedu výboru v případě jeho nepřítomnosti, nejedná však z titulu své funkce za společenství navenek, nebyl-li tím výborem pověřen.
- (13) Výbor je usnášeníschopný, pokud je přítomna alespoň nadpoloviční většina členů výboru. Pro přijetí usnesení je potřeba souhlas nadpoloviční většiny všech členů výboru.

Čl. XIX

Členové prvního statutárního orgánu

Prvním statutárním orgánem společenství byl pověřený vlastník, kterým byla zvolena společnost:

1. REALBAU PLUS, s.r.o., IČ: 267 76 600, se sídlem Višňová 553, Milovice – Mladá.

Čl. XX

Ustanovení přechodné

Funkční období dosavadních členů statutárního orgánu - výboru, kteří tuto funkci zastávají ke dni schválení těchto stanov, skončí dle dosavadního znění stanov.

Čl. XXI

Závěrečné ustanovení

Ve věcech těmito stanovami neupravených se uplatní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících právních předpisů, zejména 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 a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Tyto stanovy plně nahrazují veškerá předešlá znění stanov společenství.

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství dne 27. 4. 2016.

Příloha: Domovní řád