

podle nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví účinné od 1. 1. 2014

OBSAH:

- Článek 1: Název, sídlo a orgány Společenství**
- Článek 2: Základní ustanovení**
- Článek 3: Orgány Společenství**
- Článek 4: Členství ve Společenství**
- Článek 5: Seznam členů Společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace**
- Článek 6: Členská práva a povinnosti Vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**
- Článek 7: Orgány Společenství – společná ustanovení**
- Článek 8: Orgány Společenství - Shromáždění**
- Článek 9: Orgány Společenství – Výbor Společenství**
- Článek 10: Požadavky na počet hlasů pro některá rozhodnutí Shromáždění**
- Článek 11: Rozhodování mimo zasedání Shromáždění – per rollam**
- Článek 12: Kontrolní komise**
- Článek 13: Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**
- Článek 14: Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými Vlastníky jednotek**
- Článek 15: Zrušení Společenství a bytového spoluvlastnictví**
- Článek 16: Zánik Společenství**
- Článek 17: Závěrečná ustanovení**

Článek 1

Název, sídlo a orgány Společenství

Název společenství:

Společenství Vlastníků jednotek domu N. Frýda č. p. 1246/2 České Budějovice

Sídlo společenství:

ul. Norberta Frýda 1246/2, 370 05 České Budějovice

Orgány společenství:

- a) Shromáždění Vlastníků (dále jen „Shromáždění“)
- b) Výbor společenství (dále jen „Výbor“)

Článek 2

Základní ustanovení

1. Společenství Vlastníků pro dům N. Frýda č. p. 1246/2 (dále jen „Společenství“) bylo založeno za účelem správy domu č. p. 1246/2 (dále jen „Dům“) stojícího na pozemku parc. č. 2061/568 (dále jen „Pozemek“) (dále jen „Správa“). Společenství je právnickou osobou založenou ve smyslu §1194 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „Zákon“) za účelem zajištění Správy a případně zajištění dalších v Zákoně uvedených činností.
2. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
3. Bytové spoluvlastnictví vzniklo prohlášením původního Vlastníka ze dne 30. 09. 2002, vklad práva byl povolen Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj.
4. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
5. Vlastníci jednotek ručí za dluhy Společenství podílem stanoveným a schváleným Shromážděním. Pokud Shromáždění nestanoví jinak, ručí Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.
6. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
7. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený Vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas Shromáždění.
8. Společenství se nesmí zavázat svým majetkem ve prospěch jiné osoby k žádným zárukám, zástavám ani ručením.

Článek 3

Orgány Společenství

Orgány Společenství jsou Shromáždění Vlastníků a volené orgány - Výbor Společenství a Kontrolní komise.

Článek 4

Členství ve Společenství

1. Členy Společenství jsou všichni Vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v Domě, pro který Společenství vzniklo.

2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. 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.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení Vlastníka jednotky a mají povinnost hlasovat na Shromáždění jen jako jeden Vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. Stejně tak právnická osoba má postavení Vlastníka jednotky a má povinnost hlasovat na Shromáždění jako jeden Vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech.
5. Spoluvlastníci jednotky a právnické osoby zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na Shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině Shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho Vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
6. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči Společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov a další povinnosti vůči Společenství, kdy se požaduje součinnost Vlastníka jednotky.

Článek 5

Seznam členů Společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Statutární orgán Společenství zajišťuje vedení seznamu Vlastníků jednotek - členů Společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal Vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, telefonní číslo, e-mailovou adresu a velikost jeho podílu při hlasování na Shromáždění; má-li být Společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, adresy jejich trvalého bydliště, telefonní čísla a e-mailové adresy,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresu jeho trvalého bydliště, telefonní číslo a e-mailovou adresu.
 - e) Přenechal-li Vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení, adresa bydliště, příp. telefonní číslo a e-mailovou adresu této osoby.
3. Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím

- soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je Vlastníkem jednotky.
4. Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit statutárnímu orgánu Společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí, nebo je předpoklad, že bude činit v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li Vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, příjmení, adresu této osoby, příp. telefonní číslo a e-mailovou adresu. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
 5. Požádá-li o to Vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán Společenství jméno a adresu kteréhokoliv Vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození Vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu Společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím Vlastníkům nebo Společenství vznikla a odpovídá za porušení práva Vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy Vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu vždy v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán Vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti o její poskytnutí.
 6. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů Vlastníkem jednotky - členem Společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

Článek 6

Členská práva a povinnosti Vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky jako člen Společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve Společenství.
2. Vlastník jednotky jako člen Společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování Shromáždění Vlastníků,
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství,
 - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému Vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u Společenství může Vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených Společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených

Společenstvím po dohodě s osobou, která je za Společenství přítomna nahlížení do těchto písemností Společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,

- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení Shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na Shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se Vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla řádně předložena Shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení rozhodnout z důvodu nezpůsobilosti Shromáždění usnášet se,
 - i) být zastupován Společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - j) žádat Společenství o součinnost při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky, o součinnosti rozhodne Shromáždění
 - k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu služeb a příspěvků na Správu a vrácení případných přeplatků v souladu s rozhodnutím Shromáždění,
 - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání Shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na Shromáždění,
 - m) na požádání obdržet zápis ze Shromáždění,
 - n) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
3. Vlastník jednotky jako člen Společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro Správu a užívání společných částí obsažených zejména v Zákoně, ve Stanovách, v Prohlášení, v Domovním řádu, ve vnitřních předpisech Společenství či v rozhodnutích orgánů Společenství, jakož i zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo jednotky,
 - c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu,
 - d) v odůvodněných případech umožnit vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části: - členům výboru za účelem kontroly stavu nebo zjištění závadného stavu, - zaměstnanců správních úřadů v doprovodu člena výboru a - právníkům osobám, určeným statutárním orgánem Společenství za účelem odstranění závadného stavu,
 - e) udržovat na svůj náklad společné části Domu přenechané Vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
 - f) přispívat na Správu ve výši dle čl. 14 stanov a platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) včetně sankcí, úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatňováním pohledávky,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu Společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav,

- činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části za účelem údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních zde umístěných,
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství, jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části která slouží výlučně k užívání Vlastníka jednotky, umožní do ní přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Výborem. Povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií; právo na náhradu škody, která vznikla Vlastníku jednotky při provádění těchto prací, se řídí ustanovením § 1183 odst. 2 Zákona,
 - j) předložit včas (před zahájením stavebních prací či zahájením jednání o jejich oznámení nebo povolení) statutárnímu orgánu Společenství stavební dokumentaci, upravuje-li Vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních Vlastníků nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech Vlastníků,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácnosti a další osoby, jimž umožnil přístup do Domu nebo do jednotky,
 - l) neprodleně upozorňovat Výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
 - n) řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - o) dodržovat Domovní řád. Nedodržování Domovního řádu se považuje za nedodržování Stanov Společenství,
 - p) upravuje-li stavebně svou jednotku, umožnit na základě předchozí výzvy Výboru do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Výbor Společenství zajišťuje, aby každý Vlastník jednotky jako člen Společenství byl seznámen se Stanovami Společenství formou vyvěšení Stanov na nástěnce po dobu 30-ti dnů a vložení do poštovních schránek jednotek nebo zasláním na e-mailovou adresu. Z čehož má zaslání na e-mailovou adresu přednost před vložení do poštovní schránky. Tyto formy se považují za prokazatelné seznámení každého Vlastníka jednotky se Stanovami.
5. Výbor Společenství zajišťuje seznámení Vlastníků s pravidly pro správu Domu a Pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu Domu a Pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými Vlastníky a s pravidly pro úhradu cen

služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými Vlastníky. Seznamování probíhá zpravidla na Shromáždění.

6. Na návrh Společenství nebo dotčeného Vlastníka jednotky může soud nařít prodej jednotky toho Vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním Vlastníkům Jednotek.
7. Vlastník jednotky uplatňuje svá členská práva účasti na činnosti Společenství, zejména účasti na zasedání Shromáždění, dále svými podněty a dotazy vůči Výboru.
8. Vlastník jednotky jako člen Společenství má také další povinnosti uvedené v Zákoně a v těchto Stanovách.

Článek 7

Orgány Společenství - společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou Shromáždění a volené orgány- Výbor. Délka funkčního období členů volených orgánů Společenství činí 5let ode dne zvolení. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však po dobu šesti měsíců ode dne uplynutí funkčního období. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba - Vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Členové voleného orgánu mohou být voleni opakovaně.
2. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo dnem kdy došlo k zániku členství ve Společenství.
3. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým Společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Členství ve voleném orgánu odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení. V ostatních případech zaniká členství ve voleném orgánu dnem odvoláním z funkce nebo dnem zániku členství ve Společenství.
4. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění Vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
5. Shromáždění může volit náhradní členy volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 6.
6. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je členem SVJ, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že od skončení insolventního řízení uplynuly v době volby alespoň tři roky, a předem to oznámil na Shromáždění.
7. Člen voleného orgánu, vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
8. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

9. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tvrzením, že svými znalostmi a schopnostmi na výkon funkce nestačí. V případě, že člen volitelného orgánu svými znalostmi a schopnostmi na výkon funkce nestačí, je povinen rezignovat.
10. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí Shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.
11. Z jednání Shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ostatními členy orgánu, kteří byli přítomni jednání orgánu. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo jednání svolal, kdo jednání předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.
12. Z jednání Výboru se pořizuje zápis, který zejména obsahuje datum a místo konání, přijatá usnesení/ rozhodnutí, námítky členů Výboru proti rozhodnutí Výboru pokud požádali o jejich zaprotokolování a datum pořízení zápisu.

Článek 8

Orgány Společenství - Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří všichni Vlastníci jednotek, jako členové Společenství (dále jen „Vlastník jednotky“ nebo „Vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky, právnické osoby nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování Shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Každý Vlastník jednotky má při hlasování na Shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li Vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči Společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
3. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti Vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných Vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
4. Výbor je povinen svolávat zasedání Shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen Výbor svolat zasedání Shromáždění z podnětu Vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou Vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání Shromáždění.
5. Pokud není podnětu Vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci Shromáždění na náklad Společenství sami. Za tím účelem je povinen Výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání Shromáždění.
6. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem Vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 30 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce Společenství, přístupné všem Vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum,

- hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému Vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu Vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li Vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Uvedl-li Vlastník jednotky e-mailovou adresu, zasílá se pozvánka přednostně na tuto adresu.
7. Každý účastník Shromáždění může na Shromáždění požádat o rozšíření pořadu jednání s výjimkou bodů, jejichž závěrem je rozhodnutí nebo body vyžadujících před jejich projednáním přípravu podkladů.
 8. Vlastník jednotky se může nechat na Shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Jeden zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik Vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 10 procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než Vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů Společenství, musí být podpis zmocnitele i zmocněnce na plné moci úředně ověřen.
 9. Do působnosti Shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:
 - a) nabytí, zcizení nebo k zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením Shromáždění,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený Vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením Shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny Shromážděním,
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
 10. Do výlučné působnosti Shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů,
 - d) schválení účetní závěrky,
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření Společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané Společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi Společenstvím a touto osobou,
 - f) schvalování rozpočtu Společenství,
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,

- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky na základě zákona a pravidel schválených Společenstvím,
 - j) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - l) změně podlahové plochy bytu,
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) změně podílu na společných částech,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání Vlastníka jednotky,
 - p) opravě, stavební úpravě společné části, nebo investici, převyšují-li náklady částku stanovenou rozhodnutím Shromáždění,
 - q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
 - r) stanovení výše limitu pro uzavírání smluv nebo pořízení, zcizení a zatížení movitých věcí Výborem (u smluv na činnosti, které se vykonávají v průběhu celého roku a jsou uzavřeny na období delší, než jeden rok se jedná o jejich roční limit), nebyl-li limit znovu stanoven, má se za to, že platí limit z předcházejícího období,
 - s) schvalování odměn a jejich výše pro členy Výboru,
 - t) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - u) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený Vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
11. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených Zákonem nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 9

Orgány Společenství - Výbor Společenství

1. Výbor Společenství je kolektivním statutárním a výkonným orgánem Společenství.
2. Plní rozhodnutí Shromáždění a zodpovídá se mu za svou činnost.
3. Rozhoduje o všech záležitostech Společenství, které nejsou ve výlučné působnosti Shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých záležitostech Shromáždění nevyhradilo.
4. Rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí výlučně vázaných a sloužících pro správu Domu a Pozemku, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, o jejíž výši pro příslušný kalendářní rok rozhodlo Společenství.
5. Rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí Domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku, o jejíž výši pro příslušný kalendářní rok rozhodlo Společenství.
6. Výbor má maximálně 5 členů. Každý člen Výboru má jeden hlas.
7. Členové Výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním. Výbor volí a odvolává ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání, místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, a pokladníka.
8. Výbor zastupuje Společenství a navenek za Společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen Výboru (v pořadí, které určí svým usnesením Výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů Výboru).

Písemné právní jednání, které činí Výbor za Společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, vždy spolu s dalším členem Výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena Výboru.

9. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů Výboru. Požádá-li o to člen Výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
10. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování Výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
11. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi Výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda. Pozvánka se doručuje členům Výboru, nebyl-li termín zasedání již předem dohodnut, osobně nebo elektronicky jako e-mailová zpráva na kontaktní údaje členů Výboru.
12. Ze zasedání Výboru se pořizuje zápis obsahující zejména:
 - a) datum a místo konání;
 - b) přijatá usnesení
 - c) námítky členů Výboru proti rozhodnutí Výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování
 - d) datum pořízení zápisu.
13. Členům výbor je poskytována odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje Společenství
14. Výbor Společenství zejména:
 - a) svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání Shromáždění,
 - b) předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá Shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření Společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření Společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze Shromáždění Vlastníků jednotek do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje Vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení Shromáždění; právo Vlastníka jednotky - člena Společenství obdržet na výzvu zápis ze Shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení Shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové Společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
 - e) oznamuje Vlastníkům jednotek na základě usnesení Shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - f) na základě usnesení Shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti Společenství,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má Společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,

- i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby, příspěvku na Správu a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k Obchodnímu rejstříku a jiné povinnosti plynoucí z právních předpisů,
 - l) na základě rozhodnutí Shromáždění Vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro Společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění,
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti Shromáždění, svolá následně Shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
 - p) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených Vlastníkům jednotek,
 - q) je oprávněn vstupovat do bytu a výlučně užívaných částí za účelem zjišťování a odstraňování závadného stavu v souladu s ustanoveními čl. 6, bod 3, písm. g)
 - r) zpracovává Rozpisy plateb pro jednotlivé Vlastníky jednotek na Správu domu a Pozemku na základě celkové výše příspěvku schválené Shromážděním a záloh na služby.
15. Odpovědnost člena Výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek 10

Požadavky na počet hlasů pro některá rozhodnutí Shromáždění

1. Tříčtvrtinové většiny všech hlasů Vlastníků jednotek - členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku 8 odst. 9 písm. d),
 - d) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
2. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů Vlastníků jednotek- členů Společenství
3. Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech Vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech Vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech Vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech Vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

4. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých Vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených Vlastníků jednotek a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas Vlastníků jednotek s $\frac{3}{4}$ většinou hlasů.

Článek 11

Rozhodování mimo zasedání Shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může Výbor nebo Vlastníci jednotek dle čl. 8 odst.5, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání Shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech, mimo zasedání.
2. Je-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet ale k přijetí usnesení je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech Vlastníků může Výbor na Shromáždění rozhodnout o doplnění hlasování písemnou formou oslovením Vlastníků nepřítomných shromáždění.
3. Statutární orgán může rozhodnout, aby místo na zasedání Shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v dalších záležitostech.
4. Návrh na rozhodnutí Vlastníků jednotek mimo zasedání Shromáždění musí obsahovat
 - a) návrh na usnesení, o němž má být rozhodováno, v plném znění,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému Vlastníkovi jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má Vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění Vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
5. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech Vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech Vlastníků jednotek v domě.
6. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření Vlastníka jednotky a adresované statutárnímu orgánu Společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření Vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
7. Výbor oznámí do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty pro hlasování Vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato i celý obsah usnesení. Neučiní-li tak, mohou oznámení učinit na náklady Společenství ti z Vlastníků jednotek, kteří usnesení navrhli.

Článek 12

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise není povinný orgán společenství a o jejím zřízení rozhodne na návrh člena společenství shromáždění hlasováním.
2. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství a je oprávněna:
 - a) kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti a podání Vlastníků jednotek na činnost Společenství nebo jeho orgánů,
 - b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
3. Kontrolní komise odpovídá pouze Shromáždění Vlastníků jednotek, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech Společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě Shromáždění.
4. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
5. Kontrolní komise je volena a odvolávána Shromážděním. Má 3 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
6. Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti Shromáždění,
 - c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání Výboru. Za tím účelem je oprávněna požádat Výbor o zasílání pozvánek na schůze Výboru spolu s podklady zasílanými členům Výboru,
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
 - e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě Výboru předkládané na Shromáždění.
7. Ustanovení článku 9 odst. 9 až 13 se pro kontrolní komisi použije obdobně.

Článek 13

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží Vlastníku jednotky, co je v zájmu všech spoluvlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
2. Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU N. FRÝDA 1246/2 ČESKÉ BUDĚJOVICE

- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí; rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - d) zajištění revizí a oprav regulační stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - e) pojištění domu,
 - f) vybírání předem určených příspěvků od Vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, záloh na služby a zajišťování evidence plateb Vlastníků jednotek,
 - g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro Společenství při správě Domu a Pozemku z jiných právních předpisů,
 - h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - i) vedení seznamu členů Společenství,
 - j) další činnosti uvedené v právních předpisech např. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti Společenství v úvahu,
 - k) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky.
3. Účty u banky musí být zřízeny jen ve prospěch Společenství
- a) Pro nakládání s finančními prostředky uloženými na účtech je nutné vždy podpisu minimálně dvou členů výboru
 - b) Finanční prostředky Společenství lze ukládat pouze do 100% zajištěných finančních produktů (fondů) a nelze je použít jiným způsobem než na krytí nákladů spojených se správou Domu a Pozemku
 - c) Jiné, než výše uvedené manipulace se nepřipouštějí.
4. Vzájemný vztah mezi Vlastníky jednotek a Společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti Společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
5. Při uplatňování oprávnění Společenství a povinnosti Vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje Společenství tak, aby co nejméně omezilo Vlastníka jednotky při užívání bytu, a Vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
6. Společenství může na základě rozhodnutí Shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost Společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu Společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními Vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních Vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti Vlastníka jednotky podle zákona, těchto stanov, domovního řádu a jiných rozhodnutí orgánů Společenství.

2. Vlastník jednotky je povinen:
 - a) seznámit s pravidly užívání společných částí Domu všechny osoby, které jednotku užívají nebo kterým jednotku pronajal a osoby kterým umožnil vstup do Domu
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení Shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně Domovního řádu.
3. Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (např. na společných chodbách a schodišti). Pokud by tak učinil, je oprávněn Výbor, po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a Vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
4. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se po společných částech volně nepohybovala žádná jím chovaná zvířata nebo zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě Vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části Domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Pokud by tak neučinil, je oprávněn Výbor po předchozí výzvě takové znečištění nechat odstranit a Vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
5. Vlastník jednotky a všechny osoby, které jednotku užívají nebo kterým jednotku pronajal a dále osoby kterým umožnil vstup do Domu, jsou povinny řídit se ustanoveními Domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí (např. zamykání Domu, užívání společné sušárny, apod.).
6. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných Vlastníků jednotek, které způsobí Vlastník jednotky sám a ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo kterým jednotku pronajal a osoby kterým umožnil vstup do Domu je povinen odstranit na své náklady. Pokud by tak neučinil, je oprávněn Výbor po předchozí výzvě takové poškození nechat odstranit a Vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
7. V případě, že Vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý Vlastník jednotky, vyzve jej Výbor k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty a závadný stav trvá nebo se opakuje, bude Společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto Vlastníkovi jednotky. V takovém případě je Společenství oprávněno podat návrh soudu na prodej jednotky pro porušení povinnosti uložené mu vykonatelným rozhodnutím soudu.

Článek 14

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, pro příspěvky na správu domu, úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše, placené jednotlivými Vlastníky jednotek.

A - Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhých nákladů pro budoucí období.
4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“, vyčerpáním životnosti zařízení, morálním zastaráním a dalšími vlivy.
6. Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
7. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
8. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje Shromáždění.

B - Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Domu a Pozemku:
 - a) částkou podle velikosti svých spoluvlastnických podílů
 - b) jednotnou částkou dle rozpisu plateb schváleného Společenstvím
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí Vlastníci na účet Společenství do 15. dne v příslušném kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Den zaplacení je den připsání částky na účet Společenství.
3. Za neprovedení předepsaných plateb v daném termínu a výši je Vlastník jednotky povinen uhradit sankce za neplnění svých povinností ve výši 10% z dlužné částky za jeden každý i započatý měsíc prodlení až do konečného zaplacení dlužné částky.
4. Slouží-li některá ze společných částí jen některému Vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti Vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
5. Příspěvky poskytnuté na pojištění, osvětlení, výtah, společnou anténu, správu majetku, revize a úklid uvedené v „rozpisu plateb“ se s jednotlivými vlastníky jednotek vypořádávají. Nevyčerpaný zůstatek příspěvku do fondu oprav se s jednotlivými Vlastníky jednotek nevypořádává, ale převádí se do následujícího kalendářního roku.
6. Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B článku 14 se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A článku 14 stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého Vlastníka jednotky.

7. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
8. Převádí-li Vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení od Společenství, jaké dluhy související se správou Domu Pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí nabyvatel.

C - Rozúčtování nákladů

- 1.1. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) rozúčtování služeb
- 1.2. Příspěvkem na správu domu a pozemku jsou zejména:
 - d) anténa umožňující příjem rozhlasového a televizního signálu,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) provoz výtahu,
 - h) revize
 - i) správa majetku,
 - j) pojištění,
 - k) fond oprav,
 - l) další služby sjednané mezi Společenstvím a Vlastníky jednotek.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje Shromáždění.
3. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet Společenství, do 15. dne v měsíci spolu s příspěvky na správu Domu a Pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník jednotky má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
4. Náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady uvedené v odst. 1.1. písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) náklady uvedené v odst. 1.1. písm. b) se rozúčtují podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech plus podílem na spotřebě pro společné prostory ve velikosti jednotlivých jednotek, (v souladu s ustanovením právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele dle platných právních předpisů, toho času vyhl. č. 372/2001 Sb.),
 - c) náklady uvedené v odst. 1.1. písm. c) se rozúčtují podle počtu měřidel,
 - d) náklady uvedené v odst. 1.2. písm. d), e), f), g), h), i), j) se rozúčtují stejným podílem na všechny Jednotky,

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU N. FRÝDA 1246/2 ČESKÉ BUDĚJOVICE

- e) náklady uvedené v odst. 1.2. písm. k) se rozúčtují dle vlastnického podílu na společných částech domu, nevypořádává se a převádí se do následujícího kalendářního roku,
- f) náklady uvedené v odst. 1.2. písm. l) se rozúčtují dle usnesení Shromáždění.
- Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí Vlastník Jednotky, a to i tehdy, přenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než tři měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny rozhodné pro rozúčtování, viz článek 4. odst. 6.
 - Vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na Správu se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
 - Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování Vlastníku jednotky.
 - Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit písemně Výboru, neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
 - Společenství je povinno na základě písemné žádosti Vlastníka jednotky, nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období, doložit Vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit Vlastníku jednotky pořízení kopii podkladů.
 - O způsobu rozúčtování služeb rozhodne Shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů Vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí Společenství, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů toho času zákona č. 67/2013 Sb.

D - Majetek a hospodaření Společenství

- Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými Vlastníky Jednotek na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými Vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
- Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude Společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a v těchto stanovách.
- Vlastníci jednotek ručí za dluhy Společenství podílem stanoveným a schváleným Shromážděním. Pokud Shromáždění nestanoví jinak, ručí Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.
- V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen Vlastník jednotky zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc. Pro uhrazení nedoplatků může Vlastník jednotky uzavřít se Společenstvím splátkový kalendář. V takovém případě se poplatek z prodlení týká termínů splátkového kalendáře.
- V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen Vlastník jednotky zaplatit úrok

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU N. FRÝDA 1246/2 ČESKÉ BUDĚJOVICE

z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády. Pro uhrazení nedoplatků může Vlastník jednotky uzavřít se Společenstvím splátkový kalendář. V takovém případě se poplatek z prodlení týká termínů splátkového kalendáře.

6. Při platbě záloh na Služby a příspěvku na Správu, se jako první uhrazují zálohy na Služby.

Článek 15

Zrušení Společenství a bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím Vlastníků jednotek lze Společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než tři. V takovém případě Vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství, a to včetně nevypořádaných závazků Společenství, přecházejí dnem jeho zániku na Vlastníky v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého Vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změnilo v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou má Vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný Vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek 16

Zánik Společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku Společenství Vlastníků.

Článek 17

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy jsou změnou stávajících stanov v plném znění.

V ostatním se práva a povinnosti Vlastníků Jednotek řídí platnými právními předpisy.

Tyto stanovy byly schváleny Shromážděním dne 15.6.2016 a jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku Společenství Vlastníků u Krajského soudu, Zátkovo Nábřeží 10/2, 370 84 České Budějovice. Obchodní rejstřík, oddíl S, vložka 1344 a jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství.