

STANOVY

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v rozsahu a způsobem, který je vymezen příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění, a těmito stanovami společenství, které dále upřesňují právní poměry společenství. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Tyto stanovy jsou stanovami společenství vlastníků bytových jednotek v domech s čísly popisnými 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734 a 3735, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5777 pro katastrální území, obec a okres Prostějov. Domy se nacházejí v obci Prostějov na ulici Dolní, čísla orientační 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 a 24.

Čl. II Definice

Pro účely těchto stanov mají následující výrazy níže uvedený význam:

Dům – soubor bytových domů s čísly popisnými 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734 a 3735 včetně jiných staveb bez čísel popisných (čísel evidenčních), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5777 pro katastrální území, obec a okres Prostějov. Bytové domy se nacházejí v obci Prostějov na ulici Dolní, čísla orientační 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 a 24.

Vchod – soubor jednotek a společných částí domu se samostatným vchodem, který je označený jedním číslem popisným.

Pozemek – soubor pozemků jejichž spoluvlastnictví je spojeno s vlastnictvím bytových jednotek ve výše uvedeném domě. Jedná se o pozemky 3603/3, 3615/2, 3615/5, 3615/7, 3631/8, 3631/9, 3631/10, 3631/11, 3631/12, 3631/13, 3631/14, 3631/15, 3631/16, 3631/17, 3631/18, 3631/19, 3631/20, 3631/21, 3631/22, 3631/23, 3631/24, 3631/25, 3631/26, 3631/27 a 3631/28, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5777 pro katastrální území, obec a okres Prostějov.

Dílna - nebytový prostor nacházející se v samostatně stojící stavbě bez čísla popisného a čísla evidenčního, která je postavena na pozemku 3631/26 zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5777 pro katastrální území, obec a okres Prostějov.

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

Čl. III

Název společenství vlastníků

Název společenství vlastníků zní:

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Čl. IV

Sídlo společenství vlastníků

Sídlo společenství vlastníků je na adrese:

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. V

Správa domu a pozemků a ostatní činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku uvedených v článku II těchto stanov. Správou domu a pozemků se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu včetně společných technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jeho řádnému užívání a k řádnému užívání bytových jednotek a nebytových prostorů v domě;
 - b) zajišťování údržby a oprav společných částí domu a technických zařízení domu jako společných součástí;
 - c) zajišťování modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně účelu užívání společných částí domu a technických zařízení domu jako společných součástí;
 - d) zajišťování protipožárního zabezpečení domu, jeho revize, údržba a opravy;
 - e) zajišťování revizí, údržby a oprav společných technických sítí jako jsou společné rozvody plynu a elektrické energie, svislé a vodorovné rozvody vody, teplé užitkové vody a odvody odpadních vod, rozvody tepla, vzduchotechniky, výtahů, společných zařízení pro příjem a rozvod televizního a rozhlasového signálu v domě, hromosvodů a dalších společných technických zařízení podle aktuálního vybavení domu;
 - f) údržba pozemku a jeho částí dle způsobu jejich využití;
 - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - h) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě výměny měřidel, zajištění revizí společných technických sítí (např. společné rozvody plynu), ve společném zájmu členů společenství, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení technické či revizní dokumentace jednotlivých zařízení, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda jejich stavy neohrožují, nebo nepoškozují společné části domu;

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- i) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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;
 - j) správa bytových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
 - k) zabezpečení dalších činností a plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou členům společenství ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.
2. Společenství zajišťuje pro členy společenství, na základě smluv uzavřených mezi společenstvím a dodavatelem, dodávky služeb spojených s užíváním bytových jednotek a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, které si zajišťují členové společenství od dodavatelů přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostorů). Mezi tyto služby patří:
- a) dodávky studené vody pro společné části domu i pro jednotlivé bytové jednotky;
 - b) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
 - c) odvádění odpadních vod pro společné části domu i pro jednotlivé bytové jednotky;
 - d) dodávky elektrické energie pro provoz společných technických zařízení a společných částí domu;
 - e) služby související s provozem výtahů;
 - f) služby související s provozem zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu;
 - g) pojištění domu.
3. V rámci předmětu své činnosti je společenství oprávněno sjednávat smlouvy, a to zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním bytových jednotek a nebytových prostorů a společných částí domu;
 - b) zajištění oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu;
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 až 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností druhé smluvní strany.
5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto návazné činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem stanovených finančních příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“) a na služby zajišťované společenstvím, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány;
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány;
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a vzniklých ze zajišťování správy domu a pozemku;
 - d) zřízení účtu / účtů u banky a hospodaření s finančními prostředky svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených shromážděním;
 - e) vybírání předem stanovených záloh členů společenství na úhradu za služby;
 - f) vedení potřebné evidence plateb členů společenství na zálohy na úhradu za služby;

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- g) zřízení účtu / účtů u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřených společenství jednotlivými členy společenství formou záloh na úhradu za služby, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených shromážděním;
 - h) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé členy společenství;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství;
 - j) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (bytové jednotky a nebytové prostory);
 - k) sestavení účetní závěrky;
 - l) zpracování a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - m) vedení seznamu členů společenství;
 - n) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství; společenství je oprávněno vymáhat plnění uvedených povinností vlastním jménem;
 - o) řádné hospodaření s majetkem společenství a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
 - p) provádění dalších ekonomických, provozních a administrativních činností souvisejících s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění;
 - q) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
6. Společenství zajišťuje i činnosti související s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům společenství, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv.

Čl. VI

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. Na základě usnesení shromáždění o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, 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) cenu za služby poskytované správcem;
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
 - d) 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;
 - e) 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 domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- f) povinnost správce umožnit každému členu společenství nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v Čl. VIII odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství, za podmínek stanovených stanovami;
 - g) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny v osobě správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo rozsahu činností schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII Vznik členství a obecná ustanovení

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím bytové jednotky.
2. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k bytové jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k bytové jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k bytové jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k bytové jednotce po dni vzniku společenství.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci bytové jednotky nebo manželé, kteří mají bytovou jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Společní členové společenství mají postavení vlastníka bytové jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
5. Společní členové společenství jsou povinni určit si a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
6. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,
 - c) adresa místa trvalého pobytu,
 - d) doručovací adresa, tj. adresa, na které vlastník bytové jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“) v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví bytové jednotky, nebo bytové jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,

- g) kontaktní údaje: telefon, email apod.
7. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků v případě nutnosti zajištění oprav a odstranění havárií v domě, a to pouze v rozsahu poskytnutí nezbytných údajů o dotčeném členovi společenství.
8. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví bytové jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
9. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
10. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. VIII

Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva vlastníka bytové jednotky a člena společenství určená v obecně závazných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku, v těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; každý člen společenství je oprávněn požadovat i dostat na shromáždění vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění;
 - c) navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
 - d) volit a být volen do orgánů společenství;
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti a v činnosti společenství;
 - f) užívat společné části domu v souladu s jejich určením a umístěním v domě (tzn. společné prostory, jako jsou kolárny, kočárkárny aj., užívají vždy jen ti členové společenství, kteří vlastní bytové jednotky ve vchodu, kde jsou tyto společné prostory umístěny);
 - g) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy jakož i do ostatních smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a dokladů;
 - h) nahlížet do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a podílet se na úhradě případné ztráty z hospodaření společenství;
 - i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění;
 - j) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 31. července kalendářního roku následujícího po roce, za který se vyúčtování provádí.
2. Nahlížení člena společenství do dokumentace společenství v rámci uplatňování práv dle předchozího odstavce lze realizovat:
- osobně v prostorách dílny;
 - společenství v úřední hodiny společenství; v jiném místě nebo čase pouze po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství;
 - se souhlasem člena společenství elektronicky, kdy vyžádané dokumenty předá statutární orgán společenství členu společenství ve formě datových souborů, a to např. e-mailem, na datovém nosiči nebo zveřejněním na webových stránkách společenství.
- Člen společenství je oprávněn žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů, vždy však na svůj vlastní náklad.
3. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k bytové jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele bytové jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva člena společenství k bytové jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
4. Člen společenství má povinnosti vlastníka bytové jednotky a člena společenství určené v obecně závazných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku, v těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- dodržovat obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - hradit řádně a včas stanovené zálohy a příspěvky na správu domu a pozemku,
 - hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a uhradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování nejpozději do 31. července kalendářního roku následujícího po roce, za který se vyúčtování provádí;
 - po skončení kalendářního roku zkontrolovat veškeré údaje související s přípravou vyúčtování za služby, zejména náměry na všech měřidlech, případně výrobní čísla měřidel, a počty evidovaných osob užívajících byt v daném období, za které se vyúčtování provádí. Údaje pro kontrolu si člen společenství vyžádá a zkontroluje u statutárního orgánu společenství, a to nejpozději do konce měsíce února kalendářního roku následujícího po roce, za který se vyúčtování provádí;
 - řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu pravidly obsaženými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, v domovním řádu 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;
 - řídít se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - udržovat svůj byt a společné části domu, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu;
 - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy bytové jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků bytových jednotek, a v případech, kde to stanoví občanský zákoník;
 - zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí domu, pozemku i majetku; úpravy na společných částech domu nebo pozemku může provádět jen se souhlasem všech vlastníků

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
- j) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu, pozemku nebo na majetku společenství (např. mobiliář umístěný na pozemku) způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu; neučiní-li tak, je oprávněno odstranit tyto závady a poškození společenství na náklad dotyčného člena společenství;
 - l) umožnit po předchozí výzvě instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, vody a případně jiných energií v bytové jednotce a odečet naměřených hodnot, a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení;
 - m) umožnit po předchozí výzvě přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytové jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud to vyžaduje údržba, úprava, oprava, modernizace, rekonstrukce, přestavba či jiná změna
 - domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto;
 - společných částí domu, které procházejí jeho bytovou jednotkou, zejména pak stoupacích vedení vody, tepla, odpadu, STA, komunikačního systému apod.; člen společenství je povinen umožnit bezproblémový přístup k těmto společným částem domu, aby bylo možné uvedené práce provést;
 - ostatních bytových jednotek;pokud nelze práce provést jinak než zevnitř bytové jednotky nebo přístupem přes bytovou jednotku. Člen společenství je povinen zdržet se všeho, co brání provedení těchto prací;
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby;
 - o) umožnit po předchozí výzvě přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytové jednotky pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy na bytové jednotce neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - p) předkládat statutárnímu orgánu společenství kopii revizních zpráv k zařízením v bytě, potvrzujících provozuschopnost a bezpečnost těchto zařízení, pokud je provedení revizí dle právních předpisů vyžadováno, nebo umožnit zajištění provedení takových revizí společenstvím na náklady člena společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak,
 - q) oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků, nejpozději však do jednoho měsíce:
 - převod či přechod vlastnictví bytové jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví bytové jednotky (povinnost nabývajícího člena) společně s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu;
 - všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob, které užívají jeho bytovou jednotku, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
 - jméno, adresu a kontaktní údaje osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání;
 - jakoukoli změnu údajů uvedených v předchozích bodech;
 - r) oznámit svou nepřítomnost v bytové jednotce, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
5. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu k umožnění přístupu do bytové jednotky nebo na společnou část domu sloužící výlučně členu společenství podle odst. 4 písmene l), m) a o) písemně statutární orgán společenství a je povinen ji doručit nejméně tři dny před zamýšleným datem

realizace přístupu.

6. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
7. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka bytové jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků bytových jednotek.
8. Písemnosti doručované společenstvím členům společenství budou doručovány osobním předáním nebo s využitím provozovatele poštovních služeb na adresu místa trvalého pobytu, popř. na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.

Čl. IX

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby;
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví;
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) nejvyšším orgánem společenství je **shromáždění**.
 - b) statutárním orgánem společenství je **výbor**.
 - c) kontrolním orgánem společenství je **kontrolní komise**.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která splňuje následující podmínky:
 - a) je členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby, která je členem společenství;
 - b) má ke dni volby nejméně 18 let;
 - c) má způsobilost k právním úkonům a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

živnostenské podnikání, což prokáže výpisem z Rejstříku trestů nebo čestným prohlášením.

3. Členem voleného orgánu 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. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
5. 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 jedná nedbale, 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.
6. 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.
7. Členové volených orgánů společenství jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě s péčí řádného hospodáře, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí společenství škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy.
8. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
9. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
10. Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
11. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
12. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
13. K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

Čl. XI Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění tvoří všichni členové společenství. Každý z členů společenství má takový počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech domu.
2. Do výlučné pravomoci a působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o celkové výši jejich odměn za výkon funkce;
 - d) schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. VI, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
 - e) rozhodnutí o rozdělení případného zisku či úhradě ztráty z hospodaření společenství mezi jednotlivé členy společenství;
 - f) schválení celkové výše příspěvků členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí shromáždění vybírány;
 - g) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, případně dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí shromáždění vybírány;
 - h) schválení druhu služeb a celkové výše záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru;
 - i) rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem;
 - j) schválení rozpočtu společenství;
 - k) schválení plánu oprav, rekonstrukcí nebo modernizace ve výši přesahující 50.000 Kč na jednu dílčí akci;
 - l) rozhodování o:
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - změně podlahové plochy jednotky;
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - změně podílu na společných částech;
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru podle čl. XIII odst. 7.
 - m) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí nemovitých věcí, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, a k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.) nebo k jinému nakládání s nimi;
 - k nabytí movitých věcí nebo jiných majetkových hodnot, které slouží pro činnost společenství, a k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.) nebo k jinému nakládání s nimi, je-li jejich pořizovací cena v souhrnu vyšší než 20.000 Kč za kalendářní rok nebo než částka určená usnesením shromáždění;
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - n) 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;
 - o) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu;
 - p) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává k zasedání výbor tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
 4. Výbor musí svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, tj. požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek dle předchozí věty, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
 5. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství.
 6. Podklady pro jednání shromáždění připravuje svolavatel.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání shromáždění. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání; nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Informaci, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, uveřejní svolavatel na pozvánce.
 8. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
 9. Písemná pozvánka se doručuje členům společenství vhozením do listovních schránek příslušejících k jejich bytovým jednotkám, současně se pozvánka vyvěsí v domě v jednotlivých vchodech na domovních vývěskách společenství a v případě, že svolavatelem je výbor, zveřejní pozvánku i na internetových stránkách společenství (www.svjmorava.cz). Pozvánka může být zaslána také poštou na doručovací adresu člena společenství uvedenou v seznamu členů. Písemná pozvánka musí být vhozena do schránek a současně vyvěšena a zveřejněna na internetových stránkách společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
 10. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 nebo 5 řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 11. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Člen společenství se může nechat zastoupit zástupcem, který je též členem společenství, na základě písemné plné moci, která musí být předložena svolavateli před zahájením zasedání shromáždění.
 12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

13. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo obecně závazné právní předpisy nestanoví k přijetí usnesení větší počet hlasů.
14. Souhlas všech členů společenství je vyžadován pro přijetí usnesení shromáždění:
- o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství;
 - o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech;
 - o změně způsobu rozúčtování nákladů na správu domu a pozemku.
15. Souhlas alespoň 51% všech členů společenství je vyžadován pro přijetí usnesení shromáždění:
- o změně stanov;
 - o uzavření úvěrové smlouvy;
 - o změně účelu užívání domu nebo bytové jednotky;
 - o modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu, pokud očekávaná hodnota za dílčí akci přesahuje 500.000 Kč za celý dům;
 - zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy předem souhlasil;
 - o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek;
 - o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy.
16. Souhlas více jak 50% všech členů společenství je vyžadován pro přijetí usnesení shromáždění o volbě či odvolání člena voleného orgánu.
17. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.
18. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
19. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může:
- rozhodnout na návrh kteréhokoliv člena společenství soud;
 - 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 shromáždění.
20. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
21. 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 shromáždění;

- b) kterýkoliv člen společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, rozhodl.

22.Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohy zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje osoba, která jednání shromáždění řídila (čl. XI odst. 10) a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uschovány u předsedy výboru. Zápis ze shromáždění musí být zveřejněn do 14 dnů ode dne konání shromáždění, a to umístěním písemné podoby zápisu ve všech vchodech na domovních vývěskách společenství a elektronicky na webových stránkách společenství.

Čl. XII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. O záležitostech, které byly shromáždění předloženy řádně k rozhodnutí a o kterých nebylo možné rozhodnout pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se nebo se při hlasování nedosáhlo potřebné většiny nebo dohody, může být rozhodováno také mimo zasedání shromáždění.
2. Výbor doručí 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, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena společenství činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
3. 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. Souhlasné vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním.
4. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů (čl. XI odst. 14 až 16).
6. Výsledek hlasování per rollam společně s uvedením počtu hlasů pro nebo proti návrhu usnesení, bude výborem písemně zveřejněn na informačních nástěnkách v jednotlivých vchodech domu a na internetových stránkách společenství a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
7. O záležitostech týkajících se výhradně jednotlivých vchodů, které nemají vliv na provoz zbývajících částí domu, mohou rozhodnout pouze členové společenství – vlastníci bytových jednotek v daném vchodě, a to prostřednictvím svého zástupce ve výboru. Ke schválení rozhodnutí o takové záležitosti je potřeba 100% písemný souhlas všech členů společenství daného vchodu. Náklady spojené se správou a provozem pak budou účtovány na jednotlivé vlastníky jednotek v příslušném vchodu.

Čl. XIII

Výbor

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami svěřeny ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
3. Navenek zastupuje společenství předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda.
4. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán vždy dva členy výboru, a to předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
5. Funkční období výboru činí 3 roky.
6. Výbor má 9 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členové společenství z každého jednoho vchodu nominují do volby výboru po jednom kandidátovi, který je členem společenství a který v příslušném vchodu vlastní bytovou jednotku. Jestliže členové společenství některého ze vchodů nenaleznou vhodného kandidáta, může být jimi do volby výboru nominován i jiný člen společenství. Každý člen výboru pak zastupuje ten vchod, který jej do volby výboru nominoval.
8. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy je může i odvolat.
9. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
10. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
11. Jednání výboru může svolat kterýkoliv člen výboru, a to pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům výboru některým ze zde uvedených způsobů:
 - a) písemně, a to poštou na adresu uvedenou v seznamu členů nebo vhozením do listovní schránky příslušející k bytovým jednotkám členů výboru;
 - b) elektronicky prostřednictvím e-mailu na doručovací adresu člena výboru uvedenou v seznamu členů;
 - c) SMS zprávou na mobilní číslo člena výboru uvedené v seznamu členů.Pozvánka musí být odeslána poštou, e-mailem nebo SMS zprávou nebo vhozena do schránek nejméně pět dnů přede dnem jednání výboru.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. O aktuálním počtu členů výboru k datu konání každé schůze výboru informuje předseda. Tento údaj je povinnou součástí zápisu z každé schůze výboru. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

13. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

14. Jestliže některý člen výboru v průběhu svého funkčního období odstoupí ze své funkce nebo je z ní odvolán shromážděním, počet členů výboru se automaticky snižuje. Pokud však počet členů výboru klesne pod 8, jsou zbývající členové výboru povinni svolat do 30 dnů shromáždění k volbě nového výboru. Do doby konání shromáždění vykonávají tito zbývající členové výboru funkci statutárního orgánu společenství.

15. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu (budovy) a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení domu (budovy), pojištění domu (budovy) a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu (budovy) a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku a údajů o úhradách za služby zajišťované společenstvím a jejich vývoji za poslední tři roky;
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (předpis záloh);
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

16. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
- d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Čl. XIV Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti společenství nebo jeho orgánů. Členové kontrolní komise jsou při výkonu své pravomoci oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství a vyžadovat od členů dalších orgánů společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Funkční období kontrolní komise činí 3 roky.
3. Kontrolní komise má 3 členy.
4. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členové společenství vždy za 3 vchody nominují do volby kontrolní komise po jednom kandidátovi, který je členem společenství a který v některém z příslušných vchodů vlastní bytovou jednotku. Jestliže členové společenství nenaleznou mezi sebou vhodného kandidáta, může být jimi do volby kontrolní komise nominován i jiný člen společenství.
5. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. Předseda kontrolní komise svolává a řídí jednání kontrolní komise.
6. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
7. Jestliže některý člen kontrolní komise v průběhu svého funkčního období odstoupí ze své funkce nebo je z ní odvolán shromážděním, počet členů kontrolní komise se automaticky snižuje. Pokud však počet členů kontrolní komise klesne pod 2, je zbývající člen povinen požádat výbor společenství o svolání shromáždění k volbě nové kontrolní komise.
8. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami;
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění;
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění;
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Čl. XV Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

2. Smlouvy a dohody sjednané podle odstavce 1 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, rozsah a popis vykonávané práce a sjednanou odměnu za výkon práce.

ČÁST PÁTÁ

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

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. 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. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku bytové jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná výbor, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
6. Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000 Kč;
 - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000 Kč.
7. Výbor je oprávněn samostatně rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství, dále též o běžných provozních opravách sloužících k uvedení do provozuschopného stavu, a to až do výše 50.000 Kč na každou dílčí opravu.
8. Na opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu, které jsou

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství a jejichž hodnota přesahuje 50.000 Kč, je výbor povinen vyhlásit výběrové řízení.

9. O havarijních opravách, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, rozhoduje výbor společenství bez ohledu na hodnotu havarijní opravy. V případě, že hodnota havarijní opravy přesáhne částku 50.000 Kč, se výběrové řízení nevyhlašuje. Výbor společenství je povinen vždy postupovat s péčí řádného hospodáře a je povinen na nejbližším zasedání shromáždění seznámit členy shromáždění s provedenou havarijní opravou a jejím finančním vyúčtováním.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory vymezené dle prohlášení vlastníka budovy, nejsou-li uvedeny v prohlášení vlastníka, pak se jedná zejména o vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví 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.
3. Člen společenství 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.
4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
5. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
6. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
7. 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

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

8. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky, jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
9. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.
10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u kteréhokoliv člena výboru.
11. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru společenství a ostatním členům společenství v příslušném vchodu a dbát na to, aby hlučné práce byly prováděny pouze v době od 8,00 hod. do 20,00 hod. V době od 22,00 hod. do 6,00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
12. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
13. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

**ČÁST ŠESTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

Čl. XVIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. V případě, že budou se souhlasem všech členů společenství z některého vchodu pronajaty některé společné prostory v daném vchodu za dohodnutých podmínek a k dohodnutému účelu, bude výnos z tohoto nájmu rozdělován pouze mezi spoluvlastníky v příslušném vchodě. Poplatky za zvýšené náklady na služby s tímto pronájmem spojené (dodávky vody, tepla, el. energie, úklid, odpad apod.) budou zaúčtovány k tíži těch členů společenství v příslušném vchodu. Konkrétní způsob zaúčtování stanoví výbor.

Čl. XIX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku podle Čl. XX stanov;
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle Čl. XX stanov;
 - c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle Čl. XXI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků;
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků;
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh;
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu;
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování;
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Návrh rozpočtu připravuje výbor společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce kalendářního roku, který předchází kalendářnímu roku, na který se rozpočet schvaluje.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XX

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

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh ve výši a lhůtě určené shromážděním.

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

2. Stanovení kategorií nákladů a určení jejich obsahu je provedeno v následující tabulce. Výbor je oprávněn rozšířit kategorie nákladů pouze na základě rozhodnutí shromáždění. Tato změna bude zahrnuta do nejbližšího vyúčtování nebo stanovení záloh.

Název kategorie	Popis
Vedení účetnictví	Náklady na vedení účetnictví, zpracování vyúčtování, vedení mzdové evidence
Odměny statutárním orgánům	Náklady na odměny členům výboru a kontrolní komise, odvody sociálního a zdravotního pojištění.
Provoz společenství	Náklady na revize, náklady na údržbu pozemku (úklid, zahradnické služby), bankovní poplatky, náklady na organizaci shromáždění vlastníků, náklady na vymáhání pohledávek za dlužníky a další nepředvídané náklady.
Správní režie	Náklady na činnost výboru (refundace hotovostních výdajů, např. nákup kancelářských potřeb, poštovné, správní poplatky, náklady na volání apod.), náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost výboru, ...

3. Příspěvky na správu domu a pozemku se stanovují tak, aby pokrývaly všechny předpokládané náklady. Výši částky pro jednotlivé kategorie a jednotky navrhuje výbor v rámci návrhu rozpočtu a předkládá ho ke schválení shromáždění. Pravidla pro rozúčtování nákladů a výběr příspěvků na správu domu a pozemku jsou uvedena v následující tabulce:

Název kategorie	Popis
Vedení účetnictví	Každá bytová jednotka stejnou částkou.
Odměny statutárním orgánům	Každá bytová jednotka stejnou částkou.
Provoz společenství	Ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
Správní režie	Každá bytová jednotka stejnou částkou.

4. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, a to na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků. Pro přijetí usnesení o mimořádném příspěvku do dlouhodobé zálohy je potřeba souhlasu alespoň 51% hlasů ze všech členů společenství.
5. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.
6. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
7. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

Čl. XXI

Pravidla pro úhradu služeb a způsob určení výše záloh placených jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (*dále jen „služby“*) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou kategorie níže uvedené:

Název kategorie	Popis
Dodávky tepla	Náklady na dodávky tepla do jednotlivých bytů
Náklady na odečet tepla	Náklady na odečet tepla z měřidel a rozúčtování nákladů mezi jednotlivé bytové jednotky
Voda pro TUV	Náklady na dodávky vody pro přípravu TUV pro jednotlivé byty vč. stočného.
Ohřev vody (TUV)	Náklady ohřev vody (TUV) pro jednotlivé byty.
Studená voda	Náklady na dodávky vody pro jednotlivé byty vč. stočného.
Elektřina společných prostor	Náklady na dodávky elektřiny na osvětlení společných prostor, provoz oběhových čerpadel TUV a turbín vzduchotechniky,
Elektřina na provoz výtahů	Náklady na dodávky elektřiny na provoz výtahů
Pojištění	Placené pojistné za pojištění domu.
Výtah	Náklady na provoz výtahu, provozní prohlídky, pravidelná údržba a běžné opravy.

3. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

Název kategorie	Popis
Dodávky tepla	V souladu se zvláštními právními předpisy dle naměřených hodnot.
Náklady na odečet tepla	Ve skutečné výši na bytovou jednotku dle smluvních podmínek s dodavatelem.
Voda pro TUV	V poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
Ohřev vody (TUV)	V souladu se zvláštními právními předpisy dle naměřených hodnot.
Studená voda	V poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
Elektřina společných prostor	Ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, příp. ve vchodě, pokud je pro každý jednotlivý vchod zřízeno oddělené měření spotřeby.
Elektřina na provoz výtahů	Ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek ve vchodě.
Pojištění	Ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
Výtah	Ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě bez bytových jednotek v přízemí.

4. Při stanovení záloh se vychází ze stejných kritérií jako pro rozúčtování nákladů. Ke stanovení výše záloh se použijí náklady skutečně vynaložené na danou bytovou jednotku v předchozím roce s přihlédnutím k výši inflace, případným změnám DPH a dalším faktorům (např. předpokládaný cenový vývoj).

Společenství MORAVA, společenství vlastníků Dolní 8 – 24, Prostějov

Prostějov, Dolní 3729/12, PSČ 796 01

IČO: 26294095

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle S, vložka 2113

5. Výši záloh stanoví jednotlivým členům společenství výbor podle rozpočtu schváleného shromážděním.
6. Distribuci nového předpisu záloh provádí výbor osobním předáním členu společenství proti podpisu nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na doručovací adresu.
7. Výbor je povinen předpisy záloh distribuovat tak, aby byly členům společenství doručeny nejpozději 5 dní přede dnem platnosti nového předpisu.
8. Pokud dojde ke změně cen nebo sazeb DPH, bude tato změna promítnuta do nejbližší úpravy záloh.

Čl. XXII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství v částkách dle předpisu, a to tak, aby částky byly na účet společenství připsány nejpozději poslední den v měsíci, na který je placeno.
2. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství osobním předáním proti podpisu nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již námítka k vyúčtování vznášet nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítka.
3. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
4. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
5. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

ČÁST SEDMÁ

Závěrečná ustanovení

Čl. XXIII

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 25. září 2014 a nabývají účinnosti dnem 1. října 2014. Ke dni účinnosti těchto stanov se zrušují staré stanovy.