

# Stanovy společenství vlastníků

## I. Název

Společenství vlastníků Pod lihovarem .....

## II. Sídlo:

Pod lihovarem 2231, Benešov, PSČ: 256 01

## III. Předmět činnosti

Zajišťování správy domu a pozemku

## IV. Členská práva a povinnosti

- 1) Vlastník bytové jednotky (dále jen „jednotka“) má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 3) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
- 4) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- 5) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- 6) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 7) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba nebo osoby odpovědné za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Vlastník jednotky může nahlížet do smluv a konceptů smluv uzavřených nebo navrhovaných a to ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Nesmí tak činit zjevně šikanozním způsobem a je povinen u této osoby nebo osob požádat písemně alespoň 14 dní předem v případě uzavřených smluv a 2 dny předem v případě navrhovaných smluv. V případě nejasností nebo pochybností o hospodaření je společenství oprávněno zadat externí posouzení.
- 8) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku a na provoz společných částí podle výše svého spoluvlastnického podílu na společných částech.

- 9) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.
- 10) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 11) Doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh je stanovena do jednoho měsíce od vyúčtování záloh.
- 12) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 13) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 14) Při poškození jednotky prováděním prací podle odst.13) tohoto článku, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- 15) Vlastník jednotky je povinen chovat se čestně vůči společenství a zachovávat jeho vnitřní řád.
- 16) Vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, mohou podat podnět statutárnímu orgánu společenství ke svolání shromáždění; neučiní-li to statutární orgán, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 18) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 19) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- 20) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 21) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 22) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu v souladu s článkem VII. odstavcem 1) povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 23) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku

přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

## V. Orgány společenství

### A) Shromáždění

- 1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Pro rozhodnutí o záležitostech uvedených v odst.5, písm.f) číslo 2., 3., 4., 5. a 6., písm.g) číslo 1., 2. a 3. rozhoduje tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek.
- 3) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Svolávání shromáždění se děje písemně s tím, že je možné i svolání formou e-mailové zprávy na adresu sdělenou vlastníkem a na vývěsce společenství. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 5) Do působnosti shromáždění patří:
  - 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 výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování:
    1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    3. o změně podlahové plochy bytu,
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. o změně podílu na společných částech,
    6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku .....,-Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.

- h) 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,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 6) Shromáždění zahájí statutární orgán nebo osoba oprávněná svolat shromáždění, neučinil-li tak statutární orgán. Na návrh statutárního orgánu nebo svolavatele zvolí shromáždění předsedajícího, zapisovatele a osobu pověřenou sčítáním hlasů. Statutární orgán vyhotoví z průběhu shromáždění zápis, který je povinen uschovat a umožnit do něj nahlédnutí vlastníkov, který o to požádá. Vyplývá-li z rozhodnutí shromáždění skutečnost zapisovaná do veřejného rejstříku, je povinen bez prodlení podat návrh na zápis takové skutečnosti.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta ke svolání shromáždění činí patnáct dní. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 8) Pokud shromáždění pro nezpůsobilost usnášet se nerozhodlo o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, zakládá to právo vlastníka jednotky dle článku IV. odstavcem 18), aby o záležitosti rozhodl soud.
- 9) Jestliže shromáždění přehlasuje vlastníka jednotky, zakládá to právo vlastníka jednotky v souladu s článkem IV. odstavcem 17), navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

## **B) Výbor**

- 1) Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je tříčlenný.
- 3) Způsobilý být členem výboru je osoba plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen výboru musí být vlastníkem jednotky nebo je jím osoba žijící s vlastníkem jednotky ve společné domácnosti dle občanského zákoníku.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svých členů předsedu a z funkce předsedy jej odvolává.

- 5) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- 6) Navenek za společenství zastupuje předseda výboru nebo dva členové výboru společně. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou nebo dvěma členy výboru.
- 7) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Schůzi svolává a řídí předseda výboru písemně. Za písemné svolání je považována i emailová zpráva.
- 9) Každý člen výboru má jeden hlas.
- 10) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 12) Výbor zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a smlouvu se správcem,
  - 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 společných částí 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 společných částí,
  - 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,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby 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,
  - j) vyhotovuje zápis ze schůze výboru, který je povinen předložit společenství prostřednictvím komunikačních kanálů, které se ve společenství užívají, nejméně však na vývěsní desce společenství.,
  - k) 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,
  - m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- 13) Funkční období členů výboru je 5 let s možností opakované volby.
- 14) Funkce člena výboru zaniká odvoláním z funkce, odstoupením z funkce, ztrátou způsobilosti k výkonu funkce nebo smrtí funkcionáře.

- 15) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč.
- 16) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 17) Prvními členy výboru jsou:  
 ..... , nar.: ..... , bytem: .....  
 ..... , nar. .... , bytem: .....  
 ..... , nar. .... , bytem: .....
- 18) Členům výboru náleží za výkon funkce odměna, jejíž roční výši stanoví shromáždění; nerozhodne-li shromáždění o změně výše odměny za příslušný rok ani do 30.6. následujícího roku, náleží členům výboru odměna schválená za výkon funkce za rok předchozí.
- 19) Výbor jedná jen o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.
- 20) O průběhu jednání výboru se pořizuje zápis bezprostředně po projednání bodu programu. Zápis musí obsahovat:
- datum a místo konání shromáždění či schůze výboru či kontrolní komise,
  - přijaté usnesení,
  - výsledky hlasování
  - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 21) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

## **VI. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

- Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.
  - zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně 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,
- f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
  - i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 2) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednaní nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
  - 3) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména:
    - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
    - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
    - c) pojištění domu,
    - d) nájmu společných částí domu a
    - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
  - 4) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
  - 5) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
  - 6) Společné části jsou vlastníci užívat tak, aby nedocházelo k jejich poškozování. V opačném případě jsou povinni škodu nahradit.
  - 7) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
  - 8) Společenství může zajišťovat účetní, ekonomické, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se třetí osobou (exekutivním správcem), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
  - 9) Smlouvu s exekutivním správcem schvaluje shromáždění. Opravu chyb v psaní či opravu jiných formálních chyb nemění smlouvu po obsahové stránce provádí výbor, který je povinen o provedení těchto oprav informovat nejbližší následující shromáždění.
  - 10) Smlouva s exekutivním správcem musí alespoň obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude exekutivní správce vykonávat,
- b) odměnu za výkon činnosti,
- c) dobu, na kterou je smlouva uzavřena,
- e) povinnost exekutivního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály a elektronická data ve všeobecně užívané formě o své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

## VII. Pravidla hospodaření

- 1) Společenství vlastníků zřizuje k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb fond oprav. V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě účastníka společenství se převádí zůstatek tohoto fondu ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku původní a nový vlastník mezi sebou vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání. Každý z vlastníků přispívá do fondu oprav měsíčně částkou stanovenou shromážděním na každý m<sup>2</sup> plochy vlastněné jednotky. Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a na úpravy pozemku. Opravami se rozumí náhrada opotřebení společného majetku spravovaného společenstvím, tedy náhrada jeho běžného zastarání. Jedná se o výdaje na:
  - skutečné opravy, ať již plánované nebo neplánované, tedy na uvedení společného majetku do předchozího stavu,
  - seřízení a zajištění funkčnosti společného majetku,
  - modernizaci rekonstrukci společného majetku, nebude-li financování konkrétní akce zajištěno jinak,
  - zhotovení či vybudování toho, co ve společných částech budovy být mělo,
  - zhotovení či vybudování toho, co je podle posouzení výboru nutné pro zajištění bezporuchového provozu domu.
 Do fondu oprav však z výše uvedeného důvodu nelze zahrnout výdaje:
  - které byly vynaloženy přímo v souvislosti s náhradou věcí odcizených, tedy jako náhrada za věci odcizené,
  - které byly vynaloženy v souvislosti s opravou věci poškozené.
- 2) Shromáždění může v konkrétním případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen z fondu oprav či naopak, že výdaj čerpaný podle výše uvedeného z fondu oprav bude zahrnut do běžného provozního výdaje. Čerpání fondu oprav se rozpočítává na každého vlastníka v poměru součtu podlahové plochy jím vlastněných jednotek k součtu podlahové plochy všech jednotek v domě. Po vyúčtování čerpání fondu oprav každého vlastníka bude vlastníky fond oprav doplňován podle způsobu jeho tvorby. Pokud bude jednotka převedena na jiného vlastníka, převádí se i nevyčerpaná částka fondu oprav příslušející k této jednotce na nového vlastníka.
- 3) Shromáždění může rozhodnout o tvorbě jiných fondů např. na rekonstrukce domu či jiných investičních činnostech z rozpočtu společenství.
- 4) O tvorbě rozpočtu společenství rozhoduje shromáždění na návrh výboru v závislosti na schválení účetní závěrky a příslušných zpráv. Rozpočet je tvořen zejména příspěvky na správu společných částí, fondem oprav a odměnami statutárního orgánu dle těchto stanov ve výši, o které rozhoduje shromáždění stejně, jako rozhoduje o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.

Tyto stanovy nahrazují vzorové stanovy podle nařízení vlády.



V Benešově dne ..... 2014