

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č.89/2012 Sb.- Občanský zákoník (dále jen NOZ), založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu **Gagarinova 18 – 22, pop. číslo 505, 506, 507 a pozemků č. parc.82, 976, 977, vše na k.ú. Drahotice, obec Karlovy Vary**, v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 NOZ. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Karlovy Vary – Horní Drahotice, Gagarinova 18 – 22, pop. číslo 505, 506, 507“**; (pozn : přesně podle zápisu v rejstříku):
2. Sídlo společenství: Karlovy Vary, Gagarinova 506/20. PSČ 360 20

Článek III.

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Společenství odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství .
2. Společenství vlastníků může pověřit jiný subjekt výkonem určitých činností souvisejících se správou domu a pozemku.
3. V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
4. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
5. Správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu
 - b) údržby a oprav společných částí
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé vody včetně otopných těles, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, pokud se v domě nacházejí, a dalších technických zařízení domu
 - e) administrativních činností spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
6. Další činnosti spojené se správou domu:
 - a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“)
 - b) vedení evidence plateb členů společenství
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství
 - d) hospodaření s finančními prostředky
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy
 - f) vedení seznamu členů společenství
7. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli

plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“):

- a) dodávku tepla a teplé vody
- b) dodávku studené vody a odvod odpadních vod
- c) provoz výtahu
- d) osvětlení společných prostor v domě
- e) úklid společných prostor,
- f) umožnění příjmu společného televizního a rozhlasového signálu
- g) odvoz komunálního odpadu
- h) případné další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- i) vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím
- j) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství
- k) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.

Dodávky elektrické energie, plynu, telefonní připojení, samostatně zřízené televizní a rozhlasové a internetové připojení do jednotek si každý vlastník jednotky zajišťuje samostatně.

- 8. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 9. Společenství může uzavřít smlouvu o správě domu se správcem. Smlouvu, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.

Smlouva se správcem obsahuje zejména

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat při správě domu a pozemku v souladu s těmito stanovami a dalšími interními pravidly
- b) vymezení pravomocí při výkonu správy
- c) způsob hospodaření s příspěvky na správu domu a zálohami na služby včetně způsobu jejich evidence
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat sdružení všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti
- f) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení.

Článek IV.

Pravidla pro užívání společných částí

- 1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, prádelny, prostory pro rozvody a měření tepla a teplé vody a další prostory určené pro společné užívání.
- 2. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje 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. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu se správcem. Dohodu schvaluje Shromáždění.

Článek V.

Členství ve společenství

- 1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce.

2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Článek VI.

Členská práva, povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních NOZ a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčí jinak. Svá práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad NOZ a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pravidly pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má **právo** zejména:
 - a) užívat společné části podle pravidel upravených v zákoně, případně v nařízeních vlády, v těchto stanovách a ve schválených interních pravidlech
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání
 - d) volit a být volen do orgánů společenství
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství
 - f) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoli člena společenství nebo nájemce jednotky v domě
 - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování
3. Člen společenství má **povinnost** zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 20 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v přijatém 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

- g) řídit 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
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - nabytí jednotky do vlastnictví
 - svoji adresu (adresu pro doručování)
 - počet osob, které budou mít v bytě domácnost
 - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce
 - jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů o počtu osob
 - jakoukoli změnu údajů uvedených pod výše uvedenými body
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu, garáže nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř těchto prostorů, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně
- o) provádět zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu)
- q) umožnit i bez předchozí výzvy vstup zástupce společenství vlastníků do bytu, za účelem odstraňování havárie nebo při zjišťování její příčiny
- r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu
- s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, 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
- t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby

Článek VII.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) předseda společenství vlastníků

Článek VIII.

Shromáždění vlastníků

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává předseda společenství i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
4. 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.
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství na shromáždění. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
7. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena předsedovi společenství před zahájením zasedání.
8. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
9. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
10. Jednání shromáždění zahájí předseda společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
11. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předseda společenství. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

14. 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 předsedy společenství jednotek a rozhodování o výši jeho odměn
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí
- g) rozhodování o
 - 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 předsedy společenství
 - o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství
- h) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci předsedy společenství
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
 - určení osoby (právnické nebo fyzické), 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 těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí

15. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání podle následujících pravidel:

- a) Předseda společenství zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství
- b) 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.
- c) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- d) Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- e) Předseda společenství oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- f) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- g) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek IX.

Předseda společenství vlastníků

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Předseda společenství vlastníků je oprávněn rozhodovat o
 - a) nabytí movitých věcí,
 - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí,
 - c) nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, v rozsahu uvedeném v pravidlech schválených shromážděním.
4. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
5. Je volen a odvoláván shromážděním.
6. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
7. Funkční období předsedy společenství vlastníků je pětileté. Může být do této funkce volen opětovně.

Článek X.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. **Příjem společenství vlastníků jsou** zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XI. těchto stanov
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. VI. a XI. těchto stanov
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XI. těchto stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky
 - 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. **Příjem 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 osob.
3. **Výdaje společenství vlastníků jsou** náklady na správu domu a pozemku
4. Návrh rozpočtu připravuje předseda a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. března toho roku, pro který se rozpočet schvaluje.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
6. Prováděcí pravidla pro tvorbu rozpočtu schvaluje shromáždění.
7. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Článek XI.

Příspěvky na správu domu

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Stejnou částkou na každou bytovou jednotku se rozdělí náklady na
 - a) správní činnost kromě oprav a údržby
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo
3. Ostatní náklady na správu, to jest na opravy a údržbu domu a pozemku, se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Jmenovité členění položek příspěvku na správu, způsob jejich rozdělení na jednotlivé bytové jednotky a způsob stanovení jejich výše je upraveno prováděcími pravidly, které schvaluje shromáždění.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou (tzv. potvrzení o bezdlužnosti).

Článek XII.

Příspěvky na úhradu služeb a způsob určení jejich výše

1. Službami se rozumí plnění uvedená v čl. III., odst. 7 těchto stanov.
2. Druhy poskytovaných služeb, způsob stanovení výše záloh, lhůtu placení záloh a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky a způsob jejich vyúčtování řeší prováděcí pravidla schvalovaná shromážděním. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
3. V souladu s čl. VI., odst. 1 písm. i) a j) těchto Stanov má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb.

Článek XIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také pro nebytové prostory
2. Písemný styk
 - a) Písemnosti zasílá společenství členům společenství obyčejnou poštovní zásilkou na adresu společenstvím evidovanou; tyto písemnosti se považují za doručené třetím pracovním dnem po odeslání
 - b) Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky
 - c) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem
 - d) Na požádání mohou být písemnosti zasílány elektronicky
3. Pokud by tyto stanovy byly v rozporu s obecně platnými závaznými předpisy, platí ustanovení těchto předpisů
 - a) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
 - b) V době přijetí stanov upravuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
4. Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

.....

V.....dne.....