

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ OBJEKTU BYDLENÍ ZAHRADNÍČKOVA Č. P. 1220

IČ: 26465400

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Název a sídlo

- (1) Název společenství: *Společenství vlastníků objektu bydlení Zahradníčkova č. p. 1220.*
- (2) Sídlo společenství: *Zahradníčkova č. p. 1220/20c, 150 00 Praha 5.*

### Čl. II

#### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou vzniklou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství vlastníků zajišťuje správu bytového domu č.p. 1220, který stojí na pozemku parc.č. 1935/77 a správu pozemků parc.č. 1935/77 a parc.č. 1935/72 v katastrálním území Košíře, obec Praha, část obce Košíře.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov. Ustanovení těchto stanov týkající se bytu platí také pro nebytový prostor.
- (4) Společenství vlastníků vzniklo v souladu se zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) dnem 1.7. 2000.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. III

#### Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) 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.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

### Čl. IV

#### Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. 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 nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. 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,
- c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. 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.

### Čl. V

#### Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a. 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,
- b. 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,
- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,

- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. 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,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Čl. VI** **Oprávnění sjednávat smlouvy**

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno 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 společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## **Čl. VII** **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.

(3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ** **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ** **ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

### **Čl. VIII** **Vznik členství**

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

**(3)** Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

## **Čl. IX**

### **Seznam členů společenství vlastníků**

**(1)** Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a. jméno a příjmení,
- b. datum narození,
- c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
- d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, případně tel. kontakt a e-mail
- e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f. počet hlasů při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

**(2)** Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.

**(3)** Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

**(4)** 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.

## **Čl. X**

### **Členská práva a povinnosti**

**(1)** Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti a být o jejich vyřizování informován,
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků či nedoplatků je nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb,

- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a 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,
- g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků,
- i. obdržet potvrzení o dlužích člena souvisejících se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou
- j. užívat jednotku a společné části v souladu s platnými právními předpisy a platnými usneseními společenství.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a pokud již nejsou k nahlédnutí na internetových stránkách společenství (jejichž aktuální adresa je uvedena na informační tabuli společenství u vchodu do objektu), bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost

1. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
2. 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,
3. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
4. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, přičemž splatnost případných nedoplatků je nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb,
5. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
6. udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
8. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
9. dodatečně se podílet finanční částkou odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu dle většinového rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek v případě, že bude na domě nutná investice vyšší, než je stav fondu oprav k datu realizace investice,
10. chránit společný majetek, dodržovat pravidla bydlení vlastníků – „Domovní řád“,
11. o prodeji či pronájmu jednotky písemně informovat výbor, případně správce objektu,
12. přispívat na náklady spojené se správou a údržbou dle čl. XXII stanov,
13. oznamovat bezodkladně výboru nebo správci objektu potřeby oprav a hrozící škody, aby bylo možno včas zasáhnout; v případě prodlení odpovídá za škodu tím způsobenou,
14. jakékoli stavební úpravy v jednotce je vlastník povinen písemně oznámit výboru, případně správci objektu,
15. zdržet se provádění úpravy jednotky a jejího zařízení, kterou by byl bez souhlasu společenství vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušená činnost technického zařízení domu,
16. udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména provádět včas potřebnou údržbu a opravy,

17. odstranit závady, nečistotu a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil,

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, písemně oznámí předem svůj záměr výboru a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

(7) 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 byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků 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.

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků 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 doručovací adresu této osoby.

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno, doručovací adresu, případně tel. kontakt a e-mail, kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce jednotky v domě.

(12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudou způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## **Čl. XI Spoluvlastnictví jednotky**

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu, podpisy na zmocnění nemusí být úředně ověřené. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou

spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **Čl. XII**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
2. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
3. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
5. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků 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 výboru společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **Čl. XIII**

### **Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

1. shromáždění,
2. výbor,
3. kontrolní komise.

## **Čl. XIV**

### **Shromáždění**

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. 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) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na zasedání shromáždění na informační desce společenství vlastníků umístěné ve společných prostorách domu a na internetových stránkách společenství

vlastníků (jejichž aktuální adresa je uvedena na informační tabuli společenství u vchodu do objektu) a zároveň pozvánku zašle formou obyčejné listovní zásilky na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Popřípadě namísto toho svolavatel pozvánku zašle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů nebo pozvánku předá osobně, či ji členům vhodí do jejich poštovní schránky v domě. Uveřejněním pozvánky na informační desce se považuje pozvánka za doručenou. Z pozvánky musí být zřejmé místo konání, doba zahájení, pořad (program) zasedání a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

1. změna stanov,
2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
3. volba a odvolávání členů výboru a kontrolní komise a rozhodování o výši a způsobu výplaty jejich odměn,
4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
6. rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
7. udělování předchozího souhlasu,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
  - 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 za účelem zajištění závazku ze smlouvy o úvěru pro společenství vlastníků,

8. 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,
9. změna „Domovního řádu“
10. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(7)** 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, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

**(8)** Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky, případně pomocí hlasovacích lístků. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

**9)** Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

1. kdo zasedání svolal,
2. kdy se konalo,
3. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
4. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
5. plné znění přijatých usnesení,
6. výsledky hlasování při přijetí každého usnesení
7. námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
8. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména 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 musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků.

**(10)** 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.

(11) 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.

## Čl. XV

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) 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 rozhodnutí se členům společenství vlastníků buď zašle formou obyčejné listovní zásilky na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu, popřípadě namísto toho na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů nebo se členům předá osobně, či se členům vhodí do jejich poštovní schránky v domě. Návrh rozhodnutí se současně vyvěsí v domě na informační desce společenství vlastníků. Uveřejněním návrhu na informační desce se považuje návrh za doručený.

(2) 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 k vyjádření činí patnáct dní.

(3) 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.

(4) Výbor 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.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. 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.

(6) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může předložit vlastníkům jednotek k rozhodnutí mimo zasedání shromáždění jakoukoli záležitost, která náleží do působnosti shromáždění s výjimkou rozhodnutí o změně stanov i v případě, že tomu nepředcházela marná pokus o svolání zasedání shromáždění. Tím není dotčena povinnost statutárního orgánu nejméně jedenkrát ročně zasedání shromáždění svolat.

## Čl. XVI

### Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je tříčlenný. Společenství vlastníků zastupuje navenek samostatně ve všech záležitostech předseda výboru. Právní jednání učiněná v písemné formě za společenství vlastníků jednotek podepisují společně předseda a další člen výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

**(3)** Funkční období členů výboru činí tři roky a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

**(4)** Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

**(5)** Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

**(6)** Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

**(7)** Výbor zasedá podle potřeby. Zasedání výboru svolává předseda výboru písemnou či e-mailovou pozvánkou. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov.

**(8)** Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

**(9)** Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

**(10)** Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

1. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
2. zajišťuje efektivní pojištění domu,
3. zajišťuje efektivní dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
4. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
5. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu,

zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

6. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
7. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
8. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
10. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

**(11)** Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

1. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
2. 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,
3. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
4. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
5. v případě změny prohlášení vlastníka dle § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
6. disponuje s bankovním účtem společenství v záležitostech společenství vlastníků při správě domu a pozemku.

**(12)** V působnosti výboru je dále rozhodováni:

1. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena každé jednotlivé movité věci nepřevyšuje částku 60.000,- Kč,
2. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 60.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech
3. o úkonech při zajišťování vlastní správní činnosti společenství, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 60.000,- Kč.

**(13)** Členství ve výboru končí:

1. uplynutím funkčního období,
2. odvoláním z funkce,
3. odstoupením z funkce,
4. ztrátou způsobilosti být členem výboru
5. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

**(14)** Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

**(15)** Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

(16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## **Čl. XVII** **Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise je fakultativním kontrolním orgánem společenství vlastníků. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství vlastníků řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně výbor. V rozsahu působnosti kontrolní komise mohou její členové nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů výboru vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná.

(3) Funkční období členů kontrolní komise činí dva roky a počíná zvolením do funkce. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Pro členy kontrolní komise dále platí přiměřeně ustanovení Čl. XVI těchto stanov o výboru. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve výboru.

## **ČÁST PÁTÁ** **URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

### **Čl. XVIII**

Údaje o členech výboru jsou uvedeny v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 978.

## **ČÁST ŠESTÁ** **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

### **Čl. XIX**

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů společenství vlastníků a působnost orgánů společenství vlastníků.

### **Čl. XX**

(1) O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje výbor, případně k tomu pověřený správce, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku v souladu se smlouvou se správcem schválenou shromážděním.

(2) Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části domu a pozemek, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu nebo pozemek. Závady a poškození na společných částech domu a pozemku nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(3) Společné části domu vyhrazené k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky v domě (např. balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje) je povinen tento vlastník jednotky na svůj náklad spravovat, udržovat a řádně o ně pečovat, nesmí však narušit či změnit vzhled domu anebo jakkoliv poškodit společné části domu.

(4) Vlastník jednotky je povinen užívat společné části domu a pozemek pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost. Vlastník jednotky je dále povinen dodržovat obecné principy soužití v domě a usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně „Domovního řádu“.

(5) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí domu a pozemku porušuje obvyklý způsob jejich užívání v rozporu s "Domovním řádem", vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

## **ČÁST SEDMÁ**

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

#### **Čl. XXI**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

1. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,
2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,
3. poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXIII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky,
4. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
7. 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

1. nájemné z pronájmu společných částí domu,
2. úroky z prodlení a poplatky 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, a

3. 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 společenství na kalendářní rok připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění. Rozpočet představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu domu a pozemku, zejména nákladů na údržbu, úklid, opravy společných částí, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, zajišťování služeb a dodávek, případně další investice a zdroje na jejich krytí.

(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) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## **Čl. XXII**

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

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

1. náklady na odměňování členů volených orgánů,
2. náklady na vedení účetnictví,
3. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov včetně nákladů na služby správce,
4. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
5. 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,
6. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
7. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
8. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## **Čl. XXIII**

### **Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené 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 zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,
2. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
3. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu
4. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu
5. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
6. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků či nedoplatků je nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

## XXIV

### Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

(1) Společenství hradí výdaje spojené s domem z příjmů získaných pravidelným přispíváním do společného fondu oprav a provozního fondu (nerozhodne-li shromáždění jinak), případně z jiných zdrojů.

(2) Společenství k zajištění svého hospodaření vytváří fond oprav a provozní fond.

(3) Společenství hradí z provozního fondu přednostně pohledávky vůči třetím osobám.

(4) O případném zvýšení příslušné spoluúčasti členů společenství vlastníků rozhoduje shromáždění vlastníků.

(5) Případný zisk z nemovitosti bude kumulován na společném fondu oprav, nerozhodne-li shromáždění jinak.

## XXV

### Fond oprav a provozní fond

#### Fond oprav

- (1) Fond oprav se používá na úhradu nutných oprav a investic.
- (2) Čerpání fondu oprav nad částku 60.000,- Kč podléhá schválení shromáždění společenství vlastníků mimo nákladů na opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav tak, aby všichni členové společenství měli zaručený plný a nerušený výkon svých práv, spojených s užíváním jednotky.
- (3) Fond oprav je veden na účtu společenství a k dispozici s ním je nutný podpis předsedy výboru a jednoho člena výboru.
- (4) Výši příspěvku do fondu oprav či jeho změny schvaluje shromáždění.
- (5) Nevycherpaná rezerva se převádí do dalšího roku.
- (6) V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav a v případě nutnosti provést větší opravy, které je nutno realizovat s ohledem na možnost vzniku havárie, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku.

#### Provozní fond

- (1) Provozní fond se vytváří na provozním účtu na úhradu nákladů spojených s běžným provozem domu a pozemku (provoz, údržba, správa, služby).
- (2) Náklady spojené s provozem představují náklady na údržbu společných částí domu, případně pozemku náležejícího k domu.
- (3) Náklady spojené se správou představují: daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně), pojištění domu, vedení účetnictví domu a odměnu správce.
- (4) Náklady spojené se službami představují: úklid společných prostor domu a pozemku náležejícího k domu, spotřeba energií ve společných částech domu, odvoz odpadků, spotřeba tepla a teplé vody v jednotkách, které je rozúčtováno dle naměřených hodnot na bytových měřidlech a dle obecně závazných předpisů, provoz výtahových zařízení.
- (5) V případě nedostatečné výše finanční částky v provozním fondu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku.

## XXVI

### Způsob nakládání s majetkem společenství

- (1) Způsob nakládání s majetkem společenství musí být v souladu s rozhodnutím shromáždění, v souladu s právy a povinnostmi členů společenství, v souladu s předmětem činnosti společenství dle těchto stanov, a též v souladu se zajišťováním správy, údržby, oprav a zabezpečováním služeb souvisejících s provozem domu a náležejícího pozemku.
- (2) Společenství vlastníků hospodáří s movitými a nemovitými prostředky, které jsou jeho majetkem dle schváleného rozpočtu. Veškeré náklady na svou činnost hradí ze svých fondů, příjmů, příjmů ze své činnosti a případně dalších zdrojů. O rozdělení případného zisku rozhoduje shromáždění.

## ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) O doplnění nebo jiné změně těchto stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnost okamžikem, kdy o nich rozhodne shromáždění, pokud z rozhodnutí nevyplývá, že nabývají účinnosti později. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle platných právních předpisů ČR (občanský zákoník).

(2) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu, kterou společenství sdělili; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li tato adresa 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 poskytovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem; člen společenství je pak povinen společenství hradit zvýšené náklady na poštovné. Ustanovení tohoto odstavce nevylučuje možnost společenství vybraný typ písemností členům společenství zasílat doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

(3) Tyto stanovy byly jako změna dosavadních stanov schváleny na zasedání shromáždění dne 25.5.2016.

(4) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.