

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Na Usedlosti 1556/2, Praha 4 Braník

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Na Usedlosti 1556/2, Praha 4 Braník**
- 2) Sídlo: Na Usedlosti 1556/2, 147 00 Praha 4 Braník
- 3) IČ: 28206762
- 4) Společenství vlastníků je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 8396
- 5) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Článek 2

Právní poměry společenství vlastníků

- 1) Právní poměry společenství vlastníků spočívají v zajištění správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek st. p. č. 1245/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č. p. 1556 (bytový dům), dále pozemky st. p. č. 1244/1, 1245/3 (jiná plocha) vše v kat. území Braník, obec Praha.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné právní podnikatelské nebo jiné právní činnosti nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Právní poměry týkajícími se správy nemovité věci, z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změnám v účelu užívání
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí;
 - 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 jednotky v případě, že vlastníky jednotky upravuje stavební svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odvodných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemají společné části domu,
 - e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě výměny měřidel, zajištění revizí například plynových zařízení, ve společném zájmu členů společenství, včetně možnosti požadovat

v odvodných případech předložení technické i revizní dokumentace jednotlivých zařízení, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda jejich stav neohrožují, nebo nepoškozují společné části domu.

- 4)innostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska právních iností se rozumí zejména
- a) zajištění veškeré správní, administrativní a operativní technické inosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajištění dalších iností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů ;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatnění nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společnosti zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společnosti vlastníků nebo smluv o nájmu, kterých inostech zajišťovaných i správou domu touto osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společnosti jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společnosti;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňového přiznání, je-li vyžadováno, řídné hospodaření s majetkem a příjmy společnosti, s finančními prostředky placenými členy společnosti, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitě v cí a k inosti společnosti vlastníků , a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních iností;
 - e) vedení seznamu členů společnosti,
 - f) uplatnění a vymáhání plnění povinností v rámci jednotlivým členem společnosti, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon iností vztahujících se k uplatnění ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) inosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků m jednotek v domě , včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) inosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě , včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společnosti.

lánek 3

Zajištění správy domu a dalších iností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společnost vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné inosti spojené se správou domu

- a pozemku a s dalšími innostmi, pop ípad n které z t chto inností, na základ smlouvy se správcem, kterým m že být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení inností, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za služby poskytované správcem,
 - c) ur ení zp sobu hospoda ení s p ísp vky na správu domu a pozemku a s finan ními prost edky poskytovanými na úhradu služeb v etn jejich evidence,
 - d) povinnost správce p edkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich zm ny p edem ke schválení orgánu spole enství vlastník p íslušnému podle t chto stanov, pokud byl správce spole enstvím vlastník zmocn n k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce p edložit jednou ro n shromážd ní zprávu o innosti správce, zejména o finan ním hospoda ení, o stavu finan ních prost edk každého vlastníka jednotky a o stavu spole ných ástí domu, jakož i o jiných významných skute nostech,
 - f) povinnost správce p ed ukon ením jeho innosti podat shromážd ní zprávu o své innosti a p edat výboru všechny písemné materiály o správ domu a své innosti,
 - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v lánku 5 odst. 1 stanov a vykonávat práva lena spole enství vlastník , za podmínek stanovených stanovami,
 - h) další náležitosti stanovené shromážd ním.
 - 3) Zm ny osoby správce nebo zm ny obsahu smlouvy v ujednání o cen nebo o rozsahu innosti se správcem schvaluje shromážd ní.
 - 4) Uzav ením smlouvy se správcem podle odstavc 1 až 3 nem že být dot ena výlu ná rozhodovací p sobnost orgán spole enství vlastník plynoucí z právních p edpis a z t chto stanov.
 - 5) Smlouva se správcem nesmí být v rozporu s ustanoveními t chto stanov.

II. LENSTVÍ VE SPOLE ENSTVÍ VLASTNÍK

lánek 4 Obecná ustanovení

- 1) lenství ve spole enství vlastník je neoddliteln spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy spole enství vlastník ru í len spole enství v pom ru podle velikosti svého podílu na spole ných ástech.
- 3) P í p evodu vlastnického práva lena spole enství k jednotce nevzniká spole enství vlastník povinnost vypo ádat p ísp vky na správu domu ke dni ú innosti p evodu. Spole enství vlastník je povinno na základ žádosti lena spole enství vyhotovit tomuto lenovi potvrzení pro p evod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku p ejdou na nabyvatele jednotky, pop ípad že takové dluhy nejsou.

- 4) Společní lenové 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 v společenství vlastníků .
- 5) Leny 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 .
- 6) 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,
 - d) doručovací adresa, na které vlastníků jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“) v případě , že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů ,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
 - g) kontaktní údaje: telefon, email apod.
- 7) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků v případě nutnosti zajištění oprav a odstranění havárií v domě , a to pouze v rozsahu poskytnutí nezbytných údajů o dotčeném členovi společenství.
- 8) Leny 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.
- 9) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě , v případě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič , a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- 10) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů , kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být zřejmé, že je neúplný.

Článek 5

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatnění

- 1) Člen společenství vlastníků má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;

- c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a zejména s správou nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat, na adrese sídla společenství nebo na adrese správce domu, popřípadě domluvit se statutárním orgánem společenství;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisy ze schůzek shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv členů společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do třetího měsíce od skonění kalendářního roku;
 - i) obdržet poplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to 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) po skonění kalendářního roku zkontrolovat veškeré údaje související s přípravou vyúčtování za služby, zejména: náměry na všech měsících, po tyto evidované osob užívajících byt v daném období, za které se vyúčtování provádí. Údaje pro kontrolu si člen společenství vyžádá a zkontroluje u statutárního orgánu společenství, a to nejpozději do konce měsíce ledna následujícího roku, za který se vyúčtování provádí. Za chybně uvedené údaje nese zodpovědnost sám člen společenství a v případě reklamace špatně uvedených nebo nezkontrolovaných údajů, je povinen uhradit případné vícenáklady zpracovateli vyúčtování;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 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 domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, v těchto pokynech 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, zmaření nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členem společenství;
- i) předkládat statutárnímu orgánu společenství kopii revizních zpráv k zařízením v bytě, potvrzujících provozuschopnost a bezpečnost těchto zařízení, pokud je provedení revizí dle právních předpisů vyžadováno, nebo umožnit zajištění provedení takových revizí společenstvím na náklady člena společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak;
- j) 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;
- k) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. doručovací adresu, jsou-li i jiné kontaktní údaje (telefon, e-mail),
 - iii. číslo svého bankovního účtu, resp. číslo SIPO,
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu inicií v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli zmařenou údajů uvedených pod body ii. až vi;
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovitě v cíl způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízením pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbu, výměnu a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků ;
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě i jiné zmaření domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná zmaření na domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků ;
- m) umožnit přístup společenství i jím předbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemají společné části, a to i opakovaně ;
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí zmaření stavby;
- o) 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;
- p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne zmaření, veškeré zmaření a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi spolčenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi spolčenství nejméně třídny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen spolčenství v řízení statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva v řízení shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen spolčenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo požadovat si jejich fotokopie, s výjimkou fotokopí dokumentů týkajících se jeho osoby, které mu budou vyhotoveny na jeho náklady. V případě, že bude člen spolčenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením spolčenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) musí ji nejméně 1krát ročně, je povinen uhradit zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši dle aktuálního sazebníku schváleného shromážděním. Stejnou povinnost bude mít člen spolčenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápis ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) musí ji nejméně jedenkrát pro každé shromáždění.
- 6) Na návrh spolčenství vlastník nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu zpravidla omezuujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- 7) Písemnosti doručované spolčenstvím vlastníkům členům spolčenství budou doručovány osobním předáním nebo s využitím provozovatele poštovních služeb na adresu místa trvalého pobytu, popřípadě na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.

III. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 6 Společná ustanovení

1. Orgány spolčenství jsou:
 - a. Shromáždění
 - b. výbor nebo předseda spolčenství vlastník
 - c. kontrolní komise nebo revizor

Před vlastní volbou rozhodne shromáždění o způsobu volby, který statutární orgán bude volit. Rozhodnutí musí být schváleno ¾ hlasů přítomných vlastníků jednotek.
2. Způsobit být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Funkční období členů orgánu spolčenství jsou 4 roky. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí jeho uplynutím. Členství ve voleném orgánu dále končí odvoláním z funkce, odstoupením nebo smrtí člena voleného orgánu. Odstoupí-li člen voleného orgánu písemným prohlášením zaslaným právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení. Za člena

voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do šedesáti dnů po zániku jeho funkce. První členové statutárního orgánu byli: povolený vlastník Stavební bytové družstvo budovatelů metra, se sídlem Praha 10 – Petrovice, Frostova 339, IČO 00033537.

3. člen orgánu může být volen opětovně.
4. členem voleného orgánu může být poskytnuta finanční odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
5. Orgány shromáždění hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou přítomných rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně. Zároveň stanoví postup takovéto volby.

Článek 7 **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; pokud není-li to, jsou oprávněni svolat tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníky sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtách nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a místo jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se programu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s tímto programem. Pozvánka se zasílá členem společenství a současně se vyvěšuje v domovní vývěšce společenství. K doručení postačí vložení pozvánky do poštovní schránky označené jménem lena společenství. Pokud člen společenství nemá v domovní poštovní schránku, sdělí výboru společenství svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůzi shromáždění doručovány. Domovní vývěška musí být umístěna v domovní místnosti všem přístupném. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se programu 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 v hlasování většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílu na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Tímto čtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
 - a) schválení nebo změny stanov,
 - b) změny prohlášení podle § 1169 občanského zákoníku,

- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a k uzavření úpravové smlouvy v etn schválení výše a podmínek úpravy,
 - d) zprávu o rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody).
- 7) K přijetí usnesení o změně užívaní domu (stavby) je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, není-li dále uvedeno jinak. K přijetí rozhodnutí týkající se stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a k přijetí rozhodnutí o změně užívaní jednotky (bytu), postačuje souhlas nejméně tří čtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
 - 8) Není-li svolané shromáždění zprávu o svolání se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání.
 - 9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
 - 10) Každý člen společenství je oprávněn zůstat se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmetu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by zprávu sobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
 - 11) 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 členem, kteří se dostavili podle pozvánky, úhradou vynaložené náklady.
 - 12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
 - 13) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, 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 předem určeném ukončení zasedání.
 - 14) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může v většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění souhlasně stanoví postup pro tajné hlasování.
 - 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
 - 16) Je-li pro to důležitý důvod, může předehlasovaný vlastník jednotky, který byl předehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud doasm zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do třetího dne ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl

nebo dovoz dle tohoto mohlo, jeho právo zaniká. Je-li pro toto důležité, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena a dle rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobitelnost 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.

17) 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 včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správce domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- 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
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. změnu účelu užívání domu nebo jednotky;
 3. změnu podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změnu podílu na společných částech;
 6. změnu v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníky jednotky;
 7. oprav, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 10 odst. 7 stanov;
 8. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. 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 statutárního orgánu podle článku 10 odst. 6 stanov;
 2. k uzavření smlouvy o úvru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) 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,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

lánek 8

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změnách stanov, může být rozhodováno mimo zasedání.
- 2) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společnosti uvedenou v seznamu členů společnosti nebo je předá členům osobně. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uvedeny údaje o lhůtách, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společnosti.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Souhlasné vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním.
- 4) Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtách třiceti dnů od doručení návrhu členu společnosti statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. V tšina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společnosti.
- 5) Statutární orgán oznámí členům společnosti v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá v tšinou hlasů všech členů společnosti, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovitosti v síti, 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. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úpravných smlouvy je zapotřebí tří čtvrtinové většiny hlasů všech členů společnosti.

lánek 9

Statutární orgány společnosti

1. Výbor nebo předseda společnosti vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, pozemku a společnými věcmi společnosti s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
2. Za výbor jedná předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo další člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společnost podepisuje, připojí k názvu společnosti svůj podpis a údaj o své funkci.

3. Výbor je tříletý. V případě volby z většího počtu kandidátů jsou zvoleni první tři s nejvyšším počtem získaných hlasů. Výbor je volen a odvoláván shromážděním vlastníků jednotek. Zvolení členové výboru volí předsedu nebo místopředsedu výboru většinou hlasů.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Zasedání výboru svolává telefonicky nebo elektronickou poštou, nejméně však dvakrát do roka. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů výboru.
5. Ze schůze výboru se vyhotovuje zápis. Požádá-li člen výboru o zápis svého nesouhlasného stanoviska s navrženým usnesením, musí být toto zapsáno v zápisu i s případnými důvody tohoto nesouhlasu.
6. Jako výkonný orgán společenství výbor nebo předseda společenství vlastníků především:
 - a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy budovy a pozemku a další činnosti společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění. Současně zajišťuje plnění usnesení shromáždění, jemuž odpovídá za svou činnost,
 - b. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech působnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění služeb spojených s užíváním jednotky,
 - c. vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předložení daňového přiznání, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů.
 - d. výbor je oprávněn pověřit úkoly jmenovanými v bodě c. 1. VII. správce nemovitostí nebo jiné osobou. Statutární orgán společenství je povinen plnění těchto úkolů kontrolovat.
 - e. připravuje podklady pro jednání shromáždění, předkládá mu k projednání příslušné materiály včetně účetní závěrky, kterou shromáždění schvaluje,
 - f. sděluje členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na poskytované služby včetně jejich následného vyúčtování a vypořádání případných přeplatků a nedoplatků,
 - g. zajišťuje v souladu s plněním závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám.
7. Výbor nebo předseda společenství vlastníků jako statutární orgán:
 - a. činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech působnosti společenství včetně uzavírání smluv,
 - b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek a služeb podle uzavřených smluv a jiné potřebné opatření k odstranění zjištěných nedostatků, případně k úhradě vzniklé škody,
 - c. jménem společenství vymáhá plnění povinností jednotlivými členy společenství.

Článek 10

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je nezávislým kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánu společenství, projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánu společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá komise shromáždění. Navenek jménem kontrolní komise jedná předseda kontrolní komise.
- 3) Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění. Při jednání kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů svých členů. Zvolení členové kontrolní komise volí předsedu kontrolní komise většinou hlasů. Zvolení členové kontrolní komise odvolávají předsedu kontrolní komise většinou hlasů.

Revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společnosti a má právo kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost orgánů společnosti. Revizor je oprávněn nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a vyžadovat od statutárních orgánů potřebné informace.
- 2) Revizor za svou činnost odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti. Revizor je volen a odvoláván shromážděním. V rámci své působnosti revizor zejména kontroluje, zda orgány společnosti vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami a v etně vyjádření se k úctě závazně společnosti a o své revizní činnosti podává zprávu shromáždění. Může se účastnit jednání statutárního orgánu.

IV.

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

A

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 11

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společnost vlastníků. Společnost vlastníků je oprávněno uzavřít se s touto osobou smlouvu o zajištění činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s úpravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Společnost vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s těmito osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. Každému právnímu jednání, kterým společnost zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společnosti práva z vad jednotky, zastupuje je společnost vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společnost jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnost správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společnosti vyhrazeny shromážděním společnosti nebo jinému orgánu společnosti.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společnosti. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun- českých);
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek,

v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-
eských).

- 7) Pouze statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společností a provedení opravy, modernizace nebo rekonstrukce společných částí zajistit. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-
eských korun
eských); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií, nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v oekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-
eských korun
eských) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

lánek 12

Pravidla pro užívání společných částí nemovitě v ci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovitě v ci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi n náležejí společné prostory vymezené dle prohlášení vlastníka budovy, nejsou-li uvedeny v prohlášení vlastníka, pak se jedná zejména o vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, podzemky, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 2) Shromáždění společností vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvíjí na místě v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společností a pro další osoby vstupující do domu.
- 3) Člen společností je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společností.
- 4) V případě chovu zvířat je člen společností povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných zvířat, nepřehřívávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společností je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 5) Člen společností je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznetlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru nástěny nebo vytváření nepřehlednosti ve společných částech, v trání bytu do společných vnitřních prostor domu.

- 6) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání svítidla je povinen člen spolčenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech a komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domovních umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu spolčenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen spolčenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen spolčenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem spolčenství.
- 8) Člen spolčenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen spolčenství uzavře domovní uzavíry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům spolčenství. K hlavním uzavírkám vody, plynu, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzavíry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen spolčenství je povinen si při užívání jednotky pořídat v souladu s dobrými mravíky tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů spolčenství. Při provádění stavebních prací v jednotce je člen spolčenství povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu spolčenství a ostatním členům spolčenství nejméně sedm dní před zahájením stavebních prací, písemně je povinen statutárnímu orgánu spolčenství v uvedené lhůtě předložit projektovou dokumentaci s uvedením rozsahu prováděných prací, dále předložit prohlášení o určení osoby dodavatele stavebních prací, eventuelně stavebního dozoru vlastníka jednotky s uvedením kontaktních údajů na tyto osoby a uzavřít pojistnou smlouvu na krytí rizik při provádění stavebních prací způsobených na společných částech domu. Při provádění stavebních prací je člen spolčenství povinen zajistit, aby společné prostory nebyly znečištěny a poškozeny, zejména je povinen: veškerý materiál, který s povolením statutárního orgánu spolčenství uskladní bydlením ve společných částech domu, musí být zabalen a zajištěn proti poškrábání stěn, podlah a jinému poškození; na své náklady udržovat v době provádění prací v domě pořádek a po skončení stavebních úprav na své náklady zajistit kompletní úklid domu. V případě porušení těchto povinností členem spolčenství jej statutární orgán spolčenství vyzve k nápravě. Pokud člen spolčenství bude i přes výzvu statutárního orgánu pokračovat ve znečištění společných částí domu nebo společné části domu nezajistí dostatečnou ochranu proti vzniku škod, je statutární orgán oprávněn zajistit specializovanou osobu k odstranění znečištění a zabránění vzniku a odstranění škod na společných částech domu a veškeré náklady vyúčtované touto specializovanou osobou následně jako škodu vymáhat po členovi spolčenství vlastníka, který porušil povinnosti stanovené těmito stanovami. Člen spolčenství je povinen uhradit spolčenství vlastníka jednotek i jednotlivým vlastníkům jednotek v domě veškerou škodu, která spolčenství vlastníka a vlastníkům jednotek vznikne při provádění stavebních prací členem spolčenství nebo jím

použitými osobami. člen spolčenství je povinen dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 7:30 hod. do 17:00 hod. V době od 22,00 hod. do 6,00 hod. se každý člen spolčenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 12) člen spolčenství je povinen zajistit, aby byl dodržován požadavek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznetlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán spolčenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich povoleným určením. V případě zájmu člena spolčenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen spolčenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím spolčenství vlastníků.

V.

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČNOSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

článek 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu spolčenství

- 1) Příjmem spolčenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle článku 13 stanov,
 - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle článku 13 stanov,
 - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle článku 14 stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domcích s byty,
 - d. úroky z vkladů na bankovních účtech spolčenství vlastníků,
 - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných spolčenstvím vlastníků,
 - f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných spolčenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem spolčenství vlastníků.
- 2) Příjmem spolčenství vlastníků **nejsou** příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet spolčenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
 - a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemci těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a

- c. příjmy od těchto osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 3) Výdaje společností vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
 - 4) Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán společností vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na 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) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společností vlastníků.

lánek 14

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

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh splatných k 20. (slovy: dvacátému) dni příslušného kalendářního měsíce ve výši určené shromážděním, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na následující náklady:
 - náklady na odměnění členů výboru, včetně pojištění z odpovědnosti zinnosti statutárního orgánu,
 - náklady na vedení účetnictví,
 - náklady na vlastní správní činnost společností vlastníků,
 - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společností vlastníků,
 - náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek,
 - náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například v případě softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - náklady kancelářské osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatná měna,
 - náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - náklady na pojištění budovy a pozemku;
 - b) stejnou částkou na metr čtvereční jednotky (metr čtvereční) - na náklady na provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
 - c) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady;nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradu nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetní oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh výše měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu

- oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimoádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypočítá nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný z statek dlouhodobé zálohy se nevypočítává a převádí se do dalšího roku.
 - 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společně s vlastním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Článek 15

Pravidla pro úhradu cen služeb a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Otázky související s poskytováním plně spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domcích s byty (*dále jen „služby“*) a postup při určení 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 domcích, úklid společných prostor v domcích, odvoz odpadních vod a ištění jímk, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a ištění komínů a odvoz komunálního odpadu. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůt placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
- 3) 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 účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) 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 domcích, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných úměrných potřeby vody,
 - b) provoz a ištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domcích, úklid společných prostor v domcích, odvoz odpadních vod a ištění jímk, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

- 5) Vyúčtování záloh na služby je společností vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společnosti na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uvedou další informace o provedeném vyúčtování na výpis v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společnosti lhůta 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamace lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečнено do 30 (slovy: třicet) dnů od doručení námitek. Poplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůt 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společnosti.
- 6) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společnosti, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 7) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně členskou společnost na dluh a vyzvat její úhradu. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněný statutární orgán povinen podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členské společnosti, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužník člen společnosti.

Článek 16 **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí písemně také pro nebytové prostory.

Článek 17 **Závazná ustanovení**

- 1) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 10.10.2017
- 2) Právní poměry neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými předpisy.
- 3) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.