

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1.

Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek
2. Sídlo společenství vlastníků: Praha 9 - Prosek, Jablonecká 704/22, PSČ 19000
3. Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek, IČ: 72546069, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze spisová značka S 12823 (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou, která vznikla dne 1. prosince 2002 na základě zákona č. 72/1994 Sb., a to ve vztahu k domu č.p. 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, stojícím na pozemku parc.č. 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, vše zapsáno v katastrálním území. Prosek. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „**společné části**“.

Čl. 2.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba, která byla založena a vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto stanovy jsou přizpůsobené zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, (dále jen „**ObčZ**“), v souladu s požadavky ust. § 3041 a § 3028 ObčZ a ostatním souvisejícím platným a účinným právním normám.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
5. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
6. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, nebo se zaváže podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, se nepřihlíží.

7. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
8. Statutární orgán společenství vlastníků vede evidenci členů společenství vlastníků (dále jen „**Seznam členů**“). Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše statutární orgán do Seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V Seznamu členů musí být u každého člena společenství vlastníků uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Vlastník je pro účely doručování a komunikace oprávněn sdělit společenství vlastníků svou elektronickou adresu, jejíž případnou změnu je povinen písemně oznámit. Při změně vlastnictví bude dosavadní vlastník jednotky ze Seznamu členů vyškrtnut.
9. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství vlastníků písemnosti určené členům společenství vlastníků jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v Seznamu členů; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
10. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, a má-li člen společenství vlastníků v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
11. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. 3.

Předmět činnosti společenství vlastníků

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku, která 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. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického 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 jednotek 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.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z 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 přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činností 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.
4. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu

- a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení, a
- f) dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 4.

Pravidla správy domu a pozemku

- 1) Společenství vlastníků, jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku, je oprávněno, určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správce“). Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků vyplývající z právního předpisu.
- 4) V souladu s usnesením shromáždění společenství vlastníků ze dne [datum, článek/bod usnesení], o ustanovení osoby správce, jímž je [firma, sídlo, IČ], zajišťuje tento na základě smlouvy ze dne [datum, případně číslo či název smlouvy] pro společenství vlastníků provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a další souvisejí činnosti.
- 5) Správce pro společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto činnosti:
 - a) jednání ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, statutárních orgánů společenství vlastníků, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) navrhuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zajistí jejich vyúčtování,
 - c) provádí úhrady za dodávky a služby,
 - d) vede účetnictví společenství vlastníků, sestavuje účetní závěrku a předkládá ji shromáždění vlastníků ke schválení,
 - e) podává přiznání k daním,
 - f) vede evidenci členství,

- g) v součinnosti se statutárním orgánem společenství vlastníků činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- h) předloží jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení statutárnímu orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- i) jednou ročně předloží shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- j) před ukončením své činnosti podá shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti a předá výboru společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- k) případné další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků.

Čl. 5.

Pravidla užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě.
- 2) K požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům medií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn přístup.
- 3) Ve všech společných částech domu a sklepech musí být z protipožárního hlediska zabezpečena zachována dostačující průchodnost únikových cest. Na podlaže těchto únikových cest nesmí být ani krátkodobě žádná překážka (např. květiny).
- 4) Odloženou věc, která brání průchodnosti, je její vlastník povinen na pokyn výboru nebo správce ve lhůtě jimi stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství vlastníků na účet vlastníka věci, když jej na tuto možnost upozornilo.
- 5) Ve veškerých společných prostorech domu je zakázáno kouřit, užívat otevřeného ohně a vytvářet hluk.
- 6) V komůrkách a ve všech společných prostorech domu je zakázáno skladovat hořlavé a výbušné látky.
- 7) Ve všech společných prostorách domu a sklepech je zakázáno umísťovat nebo skladovat nebezpečný odpad a motorová vozidla.
- 8) Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
- 9) Vyhazování nedopalků, odpadků a vylévání vody z oken a lodžií se zakazuje. Rovněž se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu.
- 10) Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a stékání vody po fasádě domu.

- 11) Odkládání odpadků (i krátkodobé) ve společných prostorách domu (zejména na chodbách je z hygienických důvodů zakázáno.
- 12) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Je zakázáno do nádob na odpad a vedle nich odkládat nadměrný odpad (např. koberce, matrace aj.). Nadměrný odpad jsou vlastníci jednotek a uživatelé bytů povinni odvézt do sběrného dvora.
- 13) Všichni vlastníci jednotek a uživatelé bytů jsou povinni zavírat uzavíratelné společné části domu vč. vchodových dveří.
- 14) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem společenství vlastníků a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.
- 15) Vlastníci jednotek a uživatelé bytů v domě jsou odpovědní za své zvířata chovaná v bytě a odpovídají za škody, které zvířata způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům. Pokud uživatel hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních obyvatelů, je tuto skutečnost povinen neprodleně oznámit písemně výboru společenství vlastníků a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti obyvatelů ostatních bytů. Dále jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní uživatele v domě v užívání společných prostor v domě. Případné znečištění společných částí v domě zvířaty, jsou jejich majitelé povinni odstranit.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. 6.

Všeobecná ustanovení

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění.
- 2) Statutárním orgánem je výbor.
- 3) Kontrolním orgánem je revizní komise.
- 4) Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně.
- 5) Funkční období členů volených orgánů činí pět let, a tito mohou být voleni opětovně.
- 6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.
- 7) Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Kdo přijme funkci

člena voleného orgánu, 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. Jeho člen může být ze své funkce odvolán, může rovněž ze své funkce odstoupit.

- 8) Člen společenství vlastníků může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
- 9) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění vlastníků.
- 10) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním vlastníků odvolán.
- 11) Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně výboru společenství vlastníků a odstoupení je účinné ode dne, kdy je tento vzal na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 12) Kontrolní komise ani její členové nejsou statutárním orgánem společenství vlastníků a nejsou jim svěřeny pravomoci vyhrazené těmto orgánům. Rozsah činnosti kontrolní komise upravují tyto stanovy.

Čl. 7. Shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- 2) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění společenství vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánu společenství vlastníků nepřísluší.
- 3) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
- 4) 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.
- 5) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán společenství vlastníků. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Jimi zvolený člen poté řídí zasedání.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, odeslanou prostřednictvím držitele poštovní licence alespoň 15 dnů před termínem konání shromáždění. Pozvánka na shromáždění musí obsahovat pořad zasedání a musí k ní být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání nebo sdělení, kde se s nimi mohou vlastníci seznámit. Pozvánka se zasílá na adresu vlastníků jednotek uvedenou v Seznamu členů. Zasílání pozvánky na shromáždění dle čl. 2, odst. 9 – 11 stanov, může být nahrazeno zasíláním elektronickou poštou na e-mailovou adresu vlastníka jednotky, pokud je uvedena v Seznamu členů, a to alespoň 15 dnů před konáním zasedání. Pozvánka bude vyvěšena též na nástěnce ve vstupní prostře domu a publikována na internetových stránkách společenství vlastníků.
- 7) Shromáždění lze odvolat nebo změnit datum jeho konání na pozdější dobu. Odvolání shromáždění nebo změna data jeho konání musí být oznámeny způsobem stanoveným stanovami pro jeho svolání, a to nejpozději jeden týden před oznámeným datem jeho konání.
- 8) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků.

- 9) Přítomní vlastníci jednotek se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje jejich jméno a bydliště, popřípadě jejich zástupce a počet hlasů, s nimiž disponují. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem statutární zástupce.
- 10) Zasedání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor (dále jen „**Předsedající**“). Předsedající zasedání shromáždění zahájí a ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Zasedání probíhá podle pořadu uvedeného v pozvánce na shromáždění, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Uvedené neplatí, pokud zákon nebo stanovy stanoví jiné podmínky pro rozhodování shromáždění.
- 12) Vlastník jednotky může k účasti na shromáždění zmocnit jinou fyzickou nebo právnickou osobu. V plné moci musí být uvedeno, zda zmocnění platí pro účast i pro hlasování a zda je vystavena jen pro konkrétní shromáždění nebo je zmocnění platné až do jeho odvolání. Plná moc nemusí být úředně ověřená.
- 13) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a přísluší jim nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- 14) Hlasuje se veřejně. Nejprve se hlasuje o původně předloženém návrhu dle pořadu jednání. Není-li tento návrh přijat, hlasuje se postupně o jednotlivých protinávrzích v pořadí, v jakém byly podány. Pokud je některý z návrhů přijat potřebnou většinou hlasů, o dalších návrzích se nehlasuje.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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.
- 16) 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. Lhůta k podání návrhu činí tři měsíce ode dne, kdy mělo být o záležitosti rozhodováno.
- 17) K přijetí usnesení o odvolání člena voleného orgánu, o změně stanov, o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky, přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 18) K přijetí usnesení o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

19) Shromáždění může rozhodnout o druhu a výši sankcí za porušení pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku vyjmenovaných ve čl. 5 stanov, a jejich vymáháním pověřit výbor.

20) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání,
- b) účast na shromáždění bude vyjádřena nejen procentním součtem, ale budou uvedena čísla jednotek těch vlastníků, kteří se zasedání nezúčastnili a těch, kteří ke svému zastoupení na zasedání a pro hlasování zmocnili jiné fyzické nebo právnické osoby,
- c) průběh jednání a diskuse,
- d) přijatá usnesení,
- e) výsledky hlasování budou uvedeny nejen v procentuálních součtech, ale budou uvedena čísla jednotek, z nichž bude zřejmé, kteří členové společenství hlasovali pro návrh a proti návrhu,
- f) námitky členů společenství vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- g) datum pořízení zápisu, podpis všech přítomných členů výboru.

21) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od konání shromáždění. Zápis podepisuje statutární orgán. Přílohu zápisu ze zasedání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a prezenční listiny.

22) Výbor zajistí informování o dění ve společenství vlastníků tím, že budou publikovány na internetových stránkách společenství vlastníků, archivovány u předsedy výboru a u správce.

23) Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání. Zápis spolu s pozvánkou, listinou přítomných (včetně přiložených plných mocí) se archivuje po celou dobu trvání společenství vlastníků v jeho sídle.

Čl. 8.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné nebo elektronické formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to přípuští tyto stanovy.
- 2) Mají-li se vlastníci jednotek vyjádřit jen k jedné záležitosti, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, umožnit hlasování v písemné nebo elektronické formě.
- 3) Předložený návrh musí obsahovat návrh usnesení; podklady potřebné pro jeho posouzení musí obdržet všichni vlastníci jednotek v písemné nebo elektronické formě. Včetně stanovení lhůty, ve které se mají k němu vyjádřit. Tato lhůta činí nejméně 20 pracovních dní.

- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Při elektronickém hlasování bude stanovisko vlastníka jednotky přiloženo k zápisu.
- 5) Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve stanovené lhůtě statutárnímu orgánu své stanovisko k návrhu usnesení, platí, že se zdržel hlasování.
- 6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné nebo elektronické formě výsledek hlasování. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý jeho obsah. Výsledky hlasování budou zveřejněny stejným způsobem, jak je uvedeno ve čl. 7, odst. 21) stanov. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu statutární orgán, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 9. Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Výbor má nejméně pět členů a při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor je funkční i v období, kdy není plně obsazen. V případě, že počet členů bude menší než tři, je výbor povinen neprodleně svolat shromáždění za účelem doplnění členů výboru.
- 2) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- 4) Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství vlastníků, pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění, nebo pokud mu rozhodování neumožňuje zákon. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 5) Výbor se schází podle potřeby. Musí být svolán tehdy, má-li být rozhodováno o důležité záležitosti. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo místopředseda. Podnět ke svolání schůze výboru může podat kterýkoliv člen výboru. Méně závažná rozhodnutí týkající se správy domu podle čl. 3, odst. 3 stanov může učinit kterýkoliv člen výboru. Bez odkladu musí o nich informovat, písemně nebo e-mailem, předsedu výboru i další členy výboru.
- 6) K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů členů výboru.
- 7) Nedojde-li mezi členy výboru ke shodě na některém z projednávaných bodů, může být z jednání pořízen zápis, v němž je zdůvodněn nesouhlas člena výboru s předmětným bodem jednání. Zápis musí podepsat všichni přítomní členové výboru.

- 8) Neprojednává-li předseda výboru se členy výboru záležitosti spojené s řádným fungováním správy domu a společenství vlastníků, může schůzi výboru svolat jiný člen výboru.
- 9) Výbor zejména:
- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství vlastníků, sestavení účetní uzávěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním,
 - g) sjednává a uzavírá dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dílo, smlouvy o dodávce služeb, schvaluje úhradu za provedené dodávky, kontroluje jejich kvalitu a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - f) eviduje písemnosti např. zápisy ze shromáždění, usnesení, smlouvy, apod.,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování.
- 10) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč.
- 11) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 500.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 12) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství vlastníků škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- 13) Výbor nesmí investovat finanční prostředky společenství vlastníků z bankovního účtu společenství vlastníků do nákupu cenných papírů či jiných forem spekulativních investic.

Čl. 10. Revizní komise

- 1) Revizní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků. Dohlíží, jsou-li záležitosti společenství vlastníků a účetnictví řádně vedeno a vykonává-li statutární orgán svoji činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. V rozsahu své působnosti je každý člen revizní komise oprávněn nahlížet do všech dokladů společenství vlastníků a požadovat k jednotlivým záležitostem vysvětlení.

- 2) Revizní komise podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství vlastníků a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.
- 3) Revizní komise má tři členy.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. 11.

Vznik členství, evidence členů společenství vlastníků

- 1) Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, se stávají členy společenství vlastníků dnem jeho vzniku. Členy společenství vlastníků se stávají dále fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem, kdy jim byla doručena listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce. Členství ve společenství vlastníků vzniká také převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
- 2) Spoluvlastníci jednotek, vyjma spoluvlastníků nebytových prostor jsou společnými členy společenství vlastníků v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Čl. 12.

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

- 1) Člen společenství vlastníků má práva určená v obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků.
- 2) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Před zahájením stavebních úprav musí vlastník jednotky o svém záměru informovat statutární orgán společenství vlastníků a seznámit jej s rozsahem plánovaných úprav.
- 3) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 4) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly

seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

- 5) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí tuto skutečnost způsobem uvedeným v čl. 2, odst. 8 stanov statutárnímu orgánu 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.
- 6) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu a /nebo správci změny v počtu osob, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiným osobám; v takovém případě oznámí počet i jména těchto osob a telefonní a emailové spojení.
- 7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 8) Vlastník jednotky má právo seznámit se s tím, jak probíhá hospodaření společenství vlastníků a správa domu. Nahlížení do dokladů a účetních knih, které nejsou publikovány na internetových stránkách společenství vlastníků, lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství vlastníků. Do uzavřených smluv, nejsou-li publikovány na internetových stránkách společenství vlastníků, může nahlížet u statutárního orgánu.
- 9) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 10) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Výše příspěvku se stanoví usnesením shromáždění za každý započatý metr² prostoru bytu a za každý započatý metr² společné části domu, pokud je ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.
- 11) Vlastník jednotky hradí příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu ve výši, jak o ní rozhodlo shromáždění vlastníků.
- 12) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní členu statutárního orgánu společenství vlastníků nebo zástupci správce přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Výzvu k umožnění přístupu do bytu je doručí statutární orgán vlastníku jednotky nebo správce nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 13) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství vlastníků.
- 14) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř

bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem společenství vlastníků nebo správcem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

- 15) Vlastník jednotky je povinen neprodleně upozornovat statutární orgán společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování.
- 16) Vlastník jednotky je povinen 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.
- 17) Na návrh správce, statutárního orgánu společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- 18) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle čl. 12, odst. 8 stanov, nemá člen společenství vlastníků právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vlastníků vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství vlastníků a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než 1x ročně, je povinen uhradit společenství vlastníků zvýšené administrativní náklady na zajištění tohoto práva ve výši 200,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství vlastníků, pokud bude mít zájem nahlížet do podkladů pro zasedání shromáždění nebo zápisů z něj, více než 1x pro každé shromáždění.

Čl. 13.

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 osobě odpovědné za správu domu.

Čl. 14.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

- 1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
- 2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení statutárního orgánu nebo správce, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce.

Čl. 15.
Zánik členství ve společenství vlastníků

- 1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníků vlastníkem.
- 2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem přechodu vlastnických práv k jednotce poté, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků oznámit statutárnímu orgánu a správci, do 30 dnů.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. 16.
Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Statutární orgán společenství vlastníků odpovídá za peněžní prostředky vlastníků jednotek, které hradí členové společenství vlastníků zejména na náklady spojené se správou domu a pozemku, na úhradu za služby a za peněžní prostředky vkládané do fondu oprav.
- 2) Společenství vlastníků vede účetnictví podle zákona o účetnictví.
- 3) Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle obecně závazných právních předpisů.
- 4) Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků spojené s hospodařením společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 17.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

- 2) Rozpočet sestavuje statutární orgán na účetní období, kterým je kalendářní rok.
- 3) Rozpočet se sestavuje v zásadě jako vyrovnaný z hlediska příjmů a výdajů. Rozpočet schvaluje shromáždění.
- 4) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 5) Výdaji společenství vlastníků jednotek jsou zejména náklady na správu domu a pozemku, odměny osoby, která dům spravuje, odměny za výkon funkcí v orgánech společenství vlastníků, náklady na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti vymezené nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

Čl. 18.

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

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství vlastníků příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - a) stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků, na odměny voleným orgánům společenství vlastníků a správci,
 - b) 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 úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) O výši záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu rozhoduje společenství vlastníků. Toto rozhodnutí je v působnosti shromáždění.
- 3) Společenství vlastníků jako poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného

oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

- 4) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha, tj. fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O výši měsíčního příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 5) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 6) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 7) Společenství vlastníků zajišťuje pro dům tyto služby: 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, úklid sněhu a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje společenství vlastníků. To se nevztahuje na služby, které si vlastník jednotky jako příjemce služeb zajišťuje bez účasti společenství vlastníků jako poskytovatele služeb ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb.
- 8) Náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na další zúčtovací období se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů a DPH pro daný kalendářní rok.
- 9) O způsobu rozúčtování rozhoduje společenství vlastníků, přičemž toto rozhodnutí je v působnosti shromáždění. Není-li takové rozhodnutí přijato, rozúčtují se náklady na služby takto
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, úklid sněhu, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle výše odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

- 10) Vyúčtování záloh na služby je statutární orgán, případně dle příslušné smlouvy správce, povinen provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení

vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství vlastníků.

- 11) Ve vyúčtování musí společenství vlastníků uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
- 12) Stanoví-li zvláštní zákon nebo stanovy pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství vlastníků, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 13) Statutární orgán společenství vlastníků, případně správce, je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán zahájit úkony k soudnímu vymožení dlužné částky proti členu společenství vlastníků, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit člen společenství vlastníků, který dluh způsobil.

Čl. 19.

Zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. 20.

Účinnost stanov

- 1) Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne _____ a téhož dne nabyly účinnosti. Jejich změnu si vyžádaly právní předpisy, jež nabyly účinnosti ke dni 1. 1. 2014.
- 2) Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

- 3) Přijetí těchto stanov nemá vliv na platnost a účinnost dříve přijatých usnesení shromáždění společenství vlastníků, zejména pak na zvolení a funkční období členů orgánů společenství vlastníků, uzavřené smluvní vztahy a dříve přijatá usnesení shromáždění.

V _____ dne _____