

**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 190 00.
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 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 vzniklo 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. Statutární orgán společenství vlastníků vede evidenci členů společenství vlastníků (dále jen „**Seznam členů**“). Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, запиše 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, jeho práva a povinnosti vztahující se k vyúčtování služeb za období, po které byl vlastníkem, zůstávají nedotčena.
8. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství vlastníků písemnosti určené členům společenství vlastníků jako poštovní zásilku na adresu uvedenou v Seznamu členů; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. O způsobu zaslání písemnosti rozhoduje výbor.
9. 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 vhažovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.

10. 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 shromáždění vlastníků, je člen 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 jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
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 výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení,
- 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 orgánu 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 vlastníkovi 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. 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 jím 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 činnosti 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, stavební materiál atp.).
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 lodžii 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. 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.
12. Odkládat nadměrný odpad (např. koberce, matrace aj.). Nadměrný odpad jsou vlastníci jednotek a uživatelé bytů povinni odvézt do sběrného dvora nebo zlikvidovat jiným legálním k tomu určeným způsobem.
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 výboru společenství vlastníků a při dodržení právních předpisů, které se k umístění 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 na vlastní náklad.

16. Vlastníci jednotek a uživatelé bytů při rekonstrukci jednotky nebo obdobné činnosti, nesmí výtahem, bez povolení statutárního orgánu společenství, přepravovat stavební materiál ani stavební odpad, používat společné prostory k přípravě stavebních směsí.
17. Vlastníci jednotek musí dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým, nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.

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 revizor.
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. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož osoba blízká je členem voleného orgánu společenství.
9. Členům volených orgánů 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 funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od data doručení oznámení.
12. Revizor není statutárním orgánem společenství vlastníků a nejsou mu svěřeny pravomoci vyhrazené tomuto orgánu. Rozsah činnosti revizora 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 v jednotlivých případech částku ve výši 448.000,- Kč,
 - 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 uvedenou v čl. 9 odst. 10,
 - 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 statutárnímu orgánu společenství vlastníků nepřisluší.
 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 svolává výbor společenství. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně se vyvěsí v každém vchodu na domovní vývěsce. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena. Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do poštovních schránek v domě, zasláním doporučeného dopisu na evidovanou doručovací adresu, osobním předáním i zasláním na e-mailovou adresu, kterou člen společenství sdělil výboru společenství, anebo pověřenému správci. Písemná pozvánka musí být odeslána členům společenství a současně vyvěšena na domovní vývěsce v každém vchodu nejméně 15 kalendářních dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména místo, čas a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání.
 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 za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků.

9. Přítomní vlastníci jednotek se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje jejich jméno a příjmení případně název právnické osoby, číslo vlastněné jednotky či jednotek, výši spoluvlastnického podílu připadající na vlastněnou jednotku, popřípadě jejich zástupce a počet hlasů, s nimiž disponují. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem zástupce organizátora shromáždění.
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, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
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. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
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. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
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 volbě a 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 tří čtvrtinové 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) námítky členů společenství vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

g) datum pořízení zápisu.

21. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od konání shromáždění a bez zbytečných odkladů po jeho vyhotovení jej po dobu alespoň 14 kalendářních dnů vyvěsí v kanceláři společenství tak, aby se s ním bylo možno seznámit i mimo úřední dobu kanceláře. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu ze zasedání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, prezenční listiny a plné moci dle odstavce 12 tohoto článku.
22. Výbor zajistí informování o dění ve společenství vlastníků tím, že informace budou publikovány na internetových stránkách společenství vlastníků, archivovány v kanceláři společenství a současně 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 existence společenství vlastníků v jeho sídle nebo jiném, k tomu vhodném prostoru.
24. Ustanovení odstavců 20 a 21 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a revizora.

Čl. 8.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhne v listinné písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech mimo zasedání a tento návrh rozešle na adresy členů uvedené v Seznamu členů.
2. Předložený návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí nejméně 15 pracovních dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve stanovené lhůtě statutárnímu orgánu své stanovisko k návrhu usnesení, platí, že s přijetím navrhovaného usnesení nesouhlasí.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné listinné 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. 22) stanov. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu statutární orgán, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. 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 pět členů a při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor je funkční i v období, kdy není plně obsazen. V případě, že bude počet členů roven třem, je výbor povinen neprodleně svolat shromáždění za účelem doplnění členů výboru, nebo kooptovat náhradní členy výboru dle § 246 odst. 2 občanského zákoníku.
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 jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis dvou členů výboru.

4. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle příslušných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
5. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát v každém čtvrtletí kalendářního roku. 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,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví společenství vlastníků, sestavení účetní uzávěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - d) odpovídá za včasné zpracování a podání přiznání k daním,
 - e) 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.,
 - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatek 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 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- 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 448.000,- Kč; tuto částku lze překročit jen v případě havárie k odstranění hrozícího nebezpečí poškození majetku či zdraví uživatelů bytů a nebytových prostor.
12. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí 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 do nákupu cenných papírů či jiných forem spekulativních investic.

Čl. 10. Revizor

1. Revizor 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 oprávněn nahlížet do všech dokladů společenství vlastníků a požadovat k jednotlivým záležitostem vysvětlení. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
2. Revizor podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, může se účastnit jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství vlastníků a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

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 vznikl právní účinek vkladu do katastru nemovitostí. Členství ve společenství vlastníků vzniká také převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
2. Spoluvlastníci jednotek 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,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu výdajů spojených se správou a údržbou domu jakož i jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) být seznamován s hospodařením společenství, a to zejména s vyúčtováním hospodaření za kalendářní rok,
 - g) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb.
2. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku 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 svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
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 jednotky.

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 anebo správci změny v počtu osob, které jeho bytovou jednotku užívají, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiným osobám, tak v takovém případě oznámí počet i jména těchto osob a telefonní a emailové spojení (pro případ řešení havárií).
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. Při nahlížení je vlastník oprávněn pořizovat si na svoje náklady výpisy a opisy, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení.
9. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (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.
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 svou jednotku, umožní členu statutárního orgánu společenství vlastníků nebo zástupci správce přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Výzvu k umožnění přístupu do jednotky doručí statutární orgán nebo správce vlastníku jednotky nejméně tři kalendářní dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
13. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu (vyjma zasklení lodžie), 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 jednotky 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 upozorňovat 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. 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.

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 ve formě příspěvků na správu domu a pozemku.
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, které za tímto účelem svolává statutární orgán shromáždění do 30. listopadu roku, který předchází roku, pro který je rozpočet schvalován.
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,
 - 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.

Předpisy a náklady správy domu a zálohových služeb

A. Správa domu a pozemku

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství vlastníků měsíční zálohy dle Metodiky uvedené v odstavci 12) tohoto článku a v částkách schválených shromážděním vlastníků, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném způsobu podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
2. Za účelem financování oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí společných částí a společného vybavení domu vytváří Společenství vlastníků účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobou zálohu na opravy. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O výši měsíčního příspěvku dlouhodobé zálohy na opravy rozhoduje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných členů. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

B. Náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

4. 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, odvoz komunálního odpadu a případně 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.
5. Pro účely financování nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíční zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku, a to do každého 15. dne příslušného kalendářního měsíce.

6. O výši záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky rozhoduje společenství vlastníků. Toto rozhodnutí je v působnosti shromáždění. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů a DPH pro následující kalendářní rok.
7. Výbor má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním jednotky v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná výše měsíční zálohy 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.
8. Způsob stanovení záloh je uveden v odstavci 12) tohoto článku. Způsob rozúčtování nákladů je uveden v odstavci 13) tohoto článku.

C. Společná ustanovení

9. Vyúčtování záloh na služby a záloh na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, je statutární orgán, případně dle příslušné smlouvy správce, povinen provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznámenou 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 námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství vlastníků.
10. Ve vyúčtování musí společenství vlastníků uvést skutečnou výši nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
11. Statutární orgán společenství vlastníků, případně správce, je povinen po zjištění vzniku dluhu po splatnosti z titulu neuhrazeného nedoplatku z vyúčtování v částce nad 1.000,- Kč, nebo neuhrazených stanovených měsíčních záloh a příspěvků v souhrnné výši alespoň jeden a půl násobku stanovených měsíčních záloh a příspěvků, upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. V ostatních případech je na uvážení statutárního orgánu, případně správce, zda upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani do tří měsíců po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán zahájit úkony k soudnímu vymožení dlužné částky proti členovi společenství vlastníků, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit člen společenství vlastníků, který dluh způsobil. Uzavření uznání dluhu a splátkového kalendáře je v kompetenci výboru společenství.

D. Metodika stanovení a rozúčtování měsíčních záloh na jednotlivé položky nákladů správy domu a pozemku a položek záloh na náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

12.

Zásady pro stanovení výše měsíčních příspěvků na správu domu a na zálohové služby			
č.	položka	způsob stanovení	upřesnění/použití položky
1	Dlouhodobé zálohy na opravy	dle spoluvlastnického podílu	Veškeré opravy a údržba společných prostor a společného vybavení domu, včetně rekonstrukcí a modernizací, revize technického vybavení domu
Vlastní správa domu			
2	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	vedení účetnictví, mzdová agenda, bytová evidence
3	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	poplatky za externí rozúčtování tepla, teplé a studené vody
4	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	odměny členům výboru vč. zákonných odvodů
5	Odměny revizora SVJ	dle počtu jednotek	odměny revizorovi vč. zákonných odvodů
6	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	vybavení a chod kanceláře, náklady na shromáždění, právní náklady, bankovní poplatky, poštovné apod.
7	Domovník	dle počtu jednotek	
Ostatní správa domu			
8	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	pojištění nemovitosti a odpovědnosti
9	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	ostatní drobné služby spadající do správy domu, např. deratizace, dezinfekce, úklid okolí domu a kontejnerů (včetně odklizení sněhu a údržby zeleně) apod.
Zálohové služby spojené s užíváním bytové/nebytové jednotky			
10	Teplota - topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	
11	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	
12	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV	
13	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV	
14	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu	pravidelný servis a běžné drobné opravy
15	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu	mimo jednotek v 1.NP
16	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu	
17	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu	mimo el. energii výtahů
18	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu	

Zásady pro rozúčtování nákladů na správu domu a na služby poskytované s užíváním jednotek			
č.	položka	způsob rozúčtování	upřesnění
1	Teplo - topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	rozúčtování od externí spol. - náměry RTN
2	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol.
3	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol. – náměry bytových poměrových měřidel TUV. Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m3 vodného a stočného.
4	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle Zákona č. 67/2013 Sb. za jednotlivé vchody	rozúčtování od externí spol. za jednotlivé vchody - náměry bytových poměrových měřidel SV v poměru k náměrům patních měřidel jednotlivých vchodů. V případě, že dojde ke vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a náměry jednotlivých bytových měřidel daného vchodu, vyššího než 20%, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky bytových jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu.
5	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
6	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo jednotek v 1.NP
7	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
8	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo el. energii výtahů
9	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	
10	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	
11	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	
12	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	
13	Odměny revizora SVJ	dle počtu jednotek	
14	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	
15	Domovník	dle počtu jednotek	
16	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	
17	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	
18	Nájemné z pronájmu nebyt. prostor	dle spoluvlastnického podílu	přijaté úhrady nájemného z pronájmu spol. prostor

14. Z důvodu zaokrouhlení při výpočtu vyúčtování na celé koruny, dojde k rozdílům při porovnání nákladů dle faktur a nákladů rozpočítaných na jednotlivé vlastníky.

15. V případě, že vlastník (konečný spotřebitel) neumožní přes opakované prokazatelné upozornění odečet vodoměru SV, nebo jej ovlivní, bude u tohoto vlastníka spotřeba vodného a stočného stanovena stejným způsobem jako u TV - vodné, stočné - tzn. dle Vyhlášky č.269/2015 Sb. Obdobně se bude postupovat v případě obnovení odečtu na instalovaném vodoměru.

16. Metodika dle odstavce 12) a 13) podléhá rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor předkládá návrhy na její změny k odsouhlasení na shromáždění vlastníků. Odsouhlasené změny jsou platné vždy až od následujícího zúčtovacího období.
17. Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.
18. V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem objektu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

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 schváleny shromážděním vlastníků dne 4. října 2017
2. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

V Praze dne 4.10.2017