

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1080 v kat. území Libeň

ČÁST PRVNÍ

OBEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek „**Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1080 v kat. území Libeň**“, se sídlem Andrštova 1080/3, 180 00 Praha 8 - Libeň, IČ 26494493, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek pod spis. zn. S 1827 vedenou u Městského soudu v Praze (dále také jen „**Společenství**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu č. p. 1080 postaveného na pozemku parc. č. 2761 v katastrálním území Libeň, část obce Libeň, obec Praha (dále jen „**dům**“), a pozemku parc. č. 2761 v katastrálním území Libeň (dále jen „**pozemek**“), vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2040 vedeném pro katastrální území Libeň Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství v mezích svého účelu právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 5) Vlastnické právo k jednotkám vymezeným v domě nabyli jejich vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Jednotkou se pro účely těchto stanov rozumí ve smyslu zákona o vlastnictví bytů byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu.

Čl. II

Název, sídlo a datová schránka

- 1) Název Společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1080 v kat. území Libeň**
- 2) Sídlo Společenství je na adrese: Andrštova 1080/3, 180 00 Praha 8 – Libeň
- 3) Identifikátor datové schránky: [●].

ČÁST DRUHÁ

ÚČEL A ČINNOST SPOLEČENSTVÍ

ČI. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

- 1) Účelem Společenství je správa domu a pozemku.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Správa se vztahuje i na ty společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 4) Společné jsou alespoň ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, zejména pozemek, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Vymezení společných částí, případně i vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání jen některému spoluvlastníku, je uvedeno v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka).

ČI. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

Správou domu a pozemku se z hlediska provozního a technického rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání. To se týká rovněž společných technických zařízení domu a společných částí případně vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky;
- b) revize technických sítí a rozvodů vody a energií, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a jiných společných zařízení;
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že její vlastník jednotku stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, a to za podmínek určených v těchto stanovách.

ČI. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

Správou domu a pozemku se z hlediska správních činností 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 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;

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností, které vlastníkům jednotek ukládají právní předpisy nebo které vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, vůči jednotlivým vlastníkům 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, přičemž tím není dotčeno oprávnění vlastníka jednotky hájit svá práva sám.

ČI. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

1) Za účelem správy domu a pozemku je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo;

c) pojištění domu;

d) nájmu společných částí.

2) Společenství dohlíží na plnění smluv uzavřených podle odstavce 1 tohoto článku a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČI. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy s pověřenou osobou

1) Společenství může uzavřít smlouvu s osobou určenou shromážděním, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a která je k výkonu takových činností oprávněna (dále jen „**pověřená osoba**“). Kde se v těchto stanovách určuje, že Společenství něco vykonává, rozumí se tím v případě, že byla k dané činnosti uzavřena smlouva podle předchozí věty, že tak činí pověřená osoba.

2) Smlouva s pověřenou osobou obsahuje:

a) vymezení činností, které bude pověřená osoba vykonávat;

b) cenu za služby poskytované pověřenou osobou;

c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, pokud s těmito prostředky má pověřená osoba hospodařit;

- d) povinnost pověřené osoby předkládat jí v rámci pověření uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství k tomu příslušnému podle těchto stanov, pokud je pověřená osoba zmocněna k jejich uzavírání;
 - e) povinnost pověřené osoby předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, a je-li to pro činnost pověřené osoby relevantní, též zprávu o finančním hospodaření, o stavu příspěvků každého vlastníka jednotky na správu domu a pozemku a stavu jeho záloh na úhradu cen služeb a o stavu společných částí;
 - f) povinnost pověřené osoby před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, kterými disponuje;
 - g) povinnost pověřené osoby umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými odstavci 1 článku X a vykonávat práva člena Společenství;
 - h) dobu, na kterou je smlouva uzavřena, a způsob jejího ukončení;
 - i) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny pověřené osoby a změny smlouvy s ní v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy s pověřenou osobou nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ

Čl. VIII

Vznik a zánik členství, seznam členů

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Vlastník jednotky se stává členem Společenství dnem, kdy jednotku nabyt do svého vlastnictví, a přestává být jeho členem dnem, kdy jednotku ze svého vlastnictví pozbyl.
- 3) Společenství vede seznam svých členů. U každého člena Společenství jsou v seznamu vedeny tyto údaje:
 - a) jméno, příjmení a datum narození;
 - b) adresa místa trvalého pobytu, adresa, na kterou vlastník jednotky požádal o zasílání písemností od Společenství včetně pozvánek na shromáždění (dále jen „**doručovací adresa**“), liší-li se od adresy místa trvalého pobytu, a identifikátor datové schránky, pokud ji má vlastník jednotky zřízenou;
 - c) jméno a příjmení společného zástupce, jde-li o jednotku ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů;
 - d) podíl na společných částech a počet hlasů na shromáždění připadající na jednotku.
- 4) Změnu člena Společenství zapíše Společenství do seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této změně dozví z oznámení člena o nabytí jednotky do vlastnictví (písm. l) odstavce 3 článku X) nebo jiným způsobem.
- 5) Seznam členů Společenství je zpřístupněn členům Společenství způsobem upraveným v odstavci 2 článku X. Uveřejněn může být jen se souhlasem všech, kdo jsou v něm zapsáni.

6) Veškeré písemnosti, které mají být zasílané členům Společenství, budou zasílány v elektronické podobě na emailovou adresu člena oznámenou výboru. V případě, že člen neoznámí emailovou adresu výboru, pak výbor tyto písemnosti bude zasílat členu na jeho náklady doporučeně na doručovací adresu.

ČI. IX

Spoluvlastnictví jednotky

1) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví, jsou její spoluvlastníci povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve svém společném jmění.

2) Společným zástupcem může být jen spoluvlastník jednotky. Společným zástupcem nesmí být ten ze spoluvlastníků jednotky, jehož svéprávnost je omezena způsobem vylučujícím řádný výkon činnosti společného zástupce; je-li takovým způsobem omezena svéprávnost všech spoluvlastníků jednotky, ustanoví se společný zástupce z řad osob, které jsou oprávněny za spoluvlastníky právně jednat. Zmocnění společného zástupce musí být uděleno v písemné formě a musí být vlastnoručně podepsáno všemi spoluvlastníky jednotky s výjimkou toho, který má být společným zástupcem. Vůči Společenství nabývá zmocnění účinků okamžikem jeho doručení výboru.

3) Práva člena Společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění a vykonávat na něm všechna práva člena Společenství, zejména podávat návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být přítomni na zasedání shromáždění, práva člena Společenství však, s výjimkou společného zástupce, nevykonávají.

ČI. X

Práva a povinnosti členů

1) Člen Společenství má práva uvedená v těchto stanovách a v příslušných právních předpisech. Zejména má právo:

- a) účastnit se činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami a příslušnými právními předpisy;
- b) účastnit se zasedání shromáždění, požadovat a dostat vysvětlení ohledně projednávaných záležitostí a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění (na zasedání i mimo něj);
- c) volit a být volen do volených orgánů Společenství;
- d) předkládat příslušným orgánům Společenství návrhy a podněty týkající se činnosti Společenství;
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu cen služeb do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období a obdržet případné přeplatky plynoucí z vyúčtování do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období;
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho příspěvků na správu domu a pozemku a výše jeho záloh na úhradu cen služeb;
- g) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy domu a pozemku, nahlížet do smluv uzavřených Společenstvím vlastníků, jakož i do účetních knih a dokladů;

h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části. Nesmí však ztížit vlastníku jiné jednotky v domě výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Ustanovení odstavce 3 tohoto článku nejsou dotčena.

2) Chce-li člen Společenství nahlédnout a seznámit se s dokumenty uvedenými v odstavci 1 tohoto článku, může tak učinit po předchozí domluvě s výborem nebo s pověřenou osobou, jde-li o dokumenty v její moci, o termínu a způsobu nahlédnutí. Nepodaří-li se způsob uplatnění tohoto práva dohodnout, je výbor povinen umožnit nahlédnutí každé první pondělí v kalendářním měsíci, které je pracovním dnem, v 17.00 h v domě. Člen Společenství má právo si na svůj náklad pořídit opisy nebo kopie z nahlížených dokumentů.

3) Člen Společenství má povinnosti uvedené v těchto stanovách a příslušných právních předpisech. Je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s těmito stanovami a právními předpisy;
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (včetně domovního řádu, byli vypracován a vyvěšen na obvyklém místě v domě), pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování těmi, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky;
- c) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku;
- d) včas hradit zálohy na úhradu cen za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- e) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny do svého výlučného užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu;
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky;
- g) oznámit Společenství předem provádění stavebních úprav v bytě;
- h) zásahy do společných částí, i když se nacházejí nebo jsou přístupné pouze uvnitř jednotky, provádět jen s předchozím písemným souhlasem Společenství;
- i) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno;
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně jiné jednotky, domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Mají-li být tyto činnosti prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, je povinen umožnit do ní po předchozí písemné výzvě Společenství přístup v době určené vlastníkem jednotky, maximálně však jednou týdně. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných měřících zařízení a pro odečet naměřených hodnot. Předchozí výzva musí být učiněna alespoň 3 dny předem;
- k) i bez předchozí výzvy umožnit Společenství nebo jím určené osobě přístup do jednotky, pokud je to nezbytně třeba k odstranění havárie nebo jejích následků, anebo ke zjištění příčin havárie. Ustanovení obecně závazných předpisů nejsou dotčena;
- l) oznámit bez zbytečného odkladu Společenství nabytí jednotky do svého vlastnictví včetně data svého narození, adresy místa trvalého pobytu, příp. doručovací adresy, liší-li se od adresy místa trvalého pobytu, a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to 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;
- m) umožnit vybranému subjektu provedení odečtu měřidel vody ve svých jednotkách za účelem provedení odečtů pro zpracování vyúčtování vody, za předpokladu, že daná jednotka je vybavena vlastním vodoměrem;

4) Dojde-li při provádění prací podle písm. j) odstavce 3 tohoto článku k poškození jednotky, nahradí vlastníku poškozené jednotky škodu Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

5) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči výboru s výjimkou těch práv, která podle těchto stanov uplatňuje vůči revizorovi. Během zasedání shromáždění uplatňuje člen svá práva vůči shromáždění na něm samém.

6) Člen Společenství ručí za dluhy Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

7) Ustanoveními tohoto a dalších článků těchto stanov, která upravují práva člena Společenství, nejsou dotčena ustanovení článku IX o výkonu práv člena Společenství společným zástupcem.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

ČI. XI

Společná ustanovení

1) Orgány Společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor Společenství (dále také jen „výbor“),

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

2) Orgány uvedené v předchozím odstavci písm. b) a c) jsou volenými orgány Společenství.

3) Členem voleného orgánu Společenství může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu Společenství jen, oznámila-li tuto skutečnost předem shromáždění; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek člena voleného orgánu Společenství během jeho funkčního období, oznámí to tento člen bez zbytečného odkladu shromáždění.

4) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství ve voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném jeho voleném orgánu.

5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Společenství, 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.

6) Člen voleného orgánu Společenství vykonává svoji funkci osobně, zastoupení při výkonu funkce jinou osobou není možné. Je-li členem voleného orgánu Společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

7) Členy volených orgánů Společenství volí a odvolává shromáždění.

8) Funkční období členů volených orgánů Společenství je pětileté. Počíná dnem zvolení do funkce, nerozhodne-li shromáždění o jiném budoucím datu počátku funkčního období. Opětná volba stejné osoby členem voleného orgánu je možná.

9) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká:

- a) uplynutím funkčního období;
- b) odstoupením z funkce;
- c) volbou nového člena voleného orgánu namísto člena, jehož funkce tím zaniká;
- d) odvoláním z funkce;
- e) smrtí;
- f) zánikem členství ve Společenství;
- g) z dalších důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, například § 155 odst. 1 občanského zákoníku.

S výjimkou písm. b) tohoto odstavce 9 zaniká funkce člena voleného orgánu ke dni, ve kterém nastane některá ze shora uvedených událostí. Odstoupí-li člen voleného orgánu, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců ode dne, kdy došlo písemné prohlášení o odstoupení Společenství; tím není dotčena možnost dřívějšího zániku funkce z jiného ze shora uvedených důvodů. Odstupuje-li člen výboru, je povinen k volbě nového člena výboru svolat shromáždění s termínem konání nejméně 30 dnů přede dnem zániku jeho funkce.

Čl. XII

Shromáždění

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství. Tvoří jej všichni vlastníci jednotek vymezených v domě.
- 2) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka);
 - 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 a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku za uplynulé období;
 - e) schválení rozpočtu a plánu oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí;
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li způsob rozúčtování stanoven donucujícím ustanovením právního předpisu;
 - g) rozhodování o:
 - členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - pravidlech užívání společných částí (domovní řád) a pravidlech pronájmu společných částí a jednotek ve vlastnictví Společenství,
 - změně podlahové plochy jednotky,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

- změně podílu na společných částech,
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, která nespadá pod písm. k) odstavec 5 článku XIV,
- pojištění domu;

h) udělování předchozího souhlasu k:

- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, které nespadá pod písm. j) odstavec 5 článku XIV,
- uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru a jejich změn,
- uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

- i) určení pověřené osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o změně pověřené osoby, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.

4) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Přitom dodrží navržený pořad zasedání, který musí být v podnětu uveden; je však oprávněn navržený pořad doplnit o další body, které následují za navrženými body, ledaže je zjevně v zájmu Společenství jejich jiné zařazení v pořadu. Nesvolá-li výbor shromáždění do třiceti dnů od doručení podnětu, mohou vlastníci, kteří ke svolání dali podnět, svolat shromáždění na náklad Společenství sami.

5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí být nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručena všem členům Společenství do jejich domovní poštovní schránky a těm členům Společenství, u kterých je v seznamu členů uvedena doručovací adresa nebo, není-li takové adresy v seznamu členů, adresa trvalého pobytu odlišná od adresy domu, zaslána na tuto adresu uvedenou v seznamu členů. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví, pozvánka se doručuje jen společnému zástupci. Pozvánka se zároveň vyvěsí v domě na obvyklém místě nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění.

6) Z pozvánky musí být zřejmé datum, čas a místo konání shromáždění a jeho pořad. Datum, čas a místo se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se zasedání účastnit. Shromáždění koná vždy v pracovní den v době 17-20 hod., ve společných prostorách domu nebo na jiném vhodném místě v blízkosti sídla Společenství. K pozvánce se připojí podklady k jednotlivým bodům pořadu nebo informace, kde a kdy se s nimi může vlastník jednotky v dostatečném předstihu před termínem zasedání seznámit.

7) Kdo shromáždění k zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno výborem z podnětu vlastníků jednotek, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem těch, kdo dali podnět.

8) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

9) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Není-li shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna

shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech, s výjimkou změny stanov, mimo zasedání postupem podle odstavců 2 až 5 článku XIII.

10) Člen Společenství může zmocnit jiného člena nebo jinou osobu, jejíž svéprávnost takové zastoupení nevylučuje, aby jej na shromáždění zastupovala. To platí pro společného zástupce spoluvlastníků jednotky obdobně, nevyplývá-li z jemu uděleného zmocnění něco jiného.

11) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Mění-li se 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.

12) Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

13) Záležitost, která nebyla uvedena v pozvánce na shromáždění, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem těch, kdo disponují všemi hlasy členů Společenství s výjimkou těch, k jejichž hlasům se nepřihlíží.

14) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo jím pověřený člen Společenství. Bylo-li shromáždění svoláno z podnětu vlastníků jednotek, zahájí zasedání člen Společenství k tomu pověřený vlastníky jednotek, kteří dali ke svolání podnět. Zahajující ověří, zda je shromáždění způsobilé se usnášet a následně zajistí volbu předsedajícího. Není-li předsedající zvolen, vede zasedání ten, kdo jej zahájil.

15) Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení zasedání. Na zasedání se hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení předsedající zjistí a ohlásí počet hlasů přítomných členů, po hlasování ohlásí počet hlasů, které byly pro přijetí usnesení, které proti jeho přijetí a které se hlasování zdržely.

16) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí být vyhotoven do třiceti dnů ode dne konání zasedání a obsahuje zejména tyto údaje:

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) označení svolavatele shromáždění,
- c) označení osoby, která zasedání zahájila, a předsedajícího,
- d) úplné znění každého usnesení, o kterém shromáždění hlasovalo, spolu s uvedením počtu hlasů, které byly hlasování o usnesení přítomny, které byly pro jeho přijetí, proti přijetí a které se hlasování zdržely,
- e) podané protesty a námítky těch členů Společenství, kteří požádali o uvedení protestu či námítky v zápisu ze shromáždění,
- f) datum vyhotovení zápisu,
- g) podpis předsedajícího a zapisovatele, liší-li se od předsedajícího.

Přílohy zápisu tvoří pozvánka, listina přítomných s podpisy přítomných členů Společenství nebo jejich zástupců spolu s plnými mocemi, které byly k prezenci předloženy, a písemné podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

17) Bez zbytečného odkladu po jeho vyhotovení zajistí výbor vyvěšení zápisu ze shromáždění v domě na obvyklém místě; přílohy zápisu se nevyvěšují. Výbor zároveň zajistí zaslání zápisu ze shromáždění na emailové adresy členů Společenství, které byly oznámeny výboru. Zápis ze

shromáždění včetně příloh uchovává Společenství po celou dobu své existence, za což odpovídá výbor. Každý člen Společenství je oprávněn nahlížet do zápisů ze shromáždění za podmínek určených v odstavci 2 článku X; kopie listiny přítomných a plných mocí lze pořídit pouze se souhlasem člena výboru.

18) 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.

19) 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 se usnášet.

Čl. XIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1) Aniž je tím dotčen odstavec 9 článku XII, může výbor v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění tzv. způsob *per rollam*. Takto nelze rozhodnout o změně stanov.

2) Návrh podle odstavce 1 musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

3) K platnosti hlasování mimo zasedání se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení nebo doručené datovou zprávou z datové schránky vlastníka jednotky do datové schránky Společenství.

4) K přijetí rozhodnutí shromáždění mimo jeho zasedání je nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

5) Zápis ze shromáždění se v případě rozhodování mimo zasedání nepožaduje. V případě požadavku zapsat stanovisko člena k některému z bodů rozhodování *per rollam* se toto písemné stanovisko, či z něj vzniklá diskuze náležitě uloží do zápisu. Člen výboru v písemné formě oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování, a bylo-li usnesení přijato, i celý jeho obsah. Neučiní-li tak do 10 dnů od uplynutí lhůty podle odstavce 2 tohoto článku, může oznámení učinit na náklady Společenství ten, kdo usnesení navrhl. Oznámení podle tohoto odstavce se vždy alespoň vyvěsí v domě na obvyklém místě.

Čl. XIV

Výbor

1) Výbor je výkonným a statutárním orgánem Společenství. Je volen a odvoláván shromážděním. Za svou činnost odpovídá shromáždění.

2) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen má jeden hlas.

3) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a činnostmi Společenství s výjimkou těch, které podle těchto stanov

či donucujících ustanovení právních předpisů náleží do působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo k rozhodnutí.

4) Za Společenství jedná ve všech záležitostech předseda výboru. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsán minimálně dvěma členy výboru, z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda. V případě písemného právního jednání připojí osoby oprávněné jednat za Společenství podle předchozí věty k názvu Společenství svůj podpis a označení své funkce.

5) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

a) zajišťuje veškeré záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;

b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;

c) odpovídá za vedení účetnictví Společenství a za sestavení účetní závěrky a za podání příslušných daňových přiznání a předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky;

d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění a předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku za uplynulé období a návrh rozpočtu včetně plánu oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí pro příští období;

e) v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;

f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství;

g) oznamuje členům Společenství výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu cen za služby určené v souladu s usnesením shromáždění;

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu cen služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;

i) zajišťuje včasné plnění povinností Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství;

j) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství a dále o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnem za věci téhož druhu částku 15 000 Kč, do vlastnictví Společenství a o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne souhrnem za věci téhož druhu částku 15 000 Kč;

k) rozhoduje o údržbě, opravách nebo stavebních úpravách společných částí v souladu se schváleným plánem výdajů na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí a dále o údržbě, opravách nebo stavebních úpravách společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech opravy nebo stavební úpravy částku 1 500 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit však neplatí, jde-li o opravy společných částí v důsledku havárií nebo jiných mimořádných událostí.

6) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:

a) činí za Společenství právní jednání, zejména uzavírá smlouvy;

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle smluv uzavřených Společenstvím a činí vůči dodavatelům potřebná právní a jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé újmy;

c) vymáhá za Společenství plnění povinností jeho členů;

d) plní povinnosti týkající se rejstříku společenství vlastníků jednotek;

- e) při změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka) zajišťuje vyhotovení jeho úplného znění a bezodkladné založení do sbírky listin katastru nemovitostí.

Čl. XV

Revizor, kontrolní komise

- 1) Revizor je kontrolním orgánem Společenství. Je volen a odvoláván shromážděním. Za svou činnost odpovídá shromáždění a vykonává ji nezávisle na výboru.
- 2) Revizor kontroluje činnost Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů k činnosti Společenství a výboru. Při výkonu své působnosti je oprávněn nahlížet do všech dokumentů Společenství a vyžadovat od výboru informace potřebné pro svou kontrolní činnost.
- 3) Revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda Společenství a výbor vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) vyjadřuje se k účetní závěrce a ke zprávě o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku, které výbor předkládá shromáždění;
 - c) podává o své činnosti alespoň jednou ročně zprávu shromáždění;
 - d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření k jejich odstranění.
- 4) Ustanovení odstavce 1 až 3 tohoto článku se použijí v případě, rozhodne-li shromáždění o volbě revizora nebo kontrolní komise. Kontrolní komise má působnost revizora, je alespoň tříčlenná a volí si ze svých členů předsedu.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje činnosti upravené v člancích III až V. Pravidla pro správu domu a pozemku jsou vedle tohoto článku XVI upravena také na dalších místech stanov.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně Společenství. Tím není dotčena možnost uzavřít za podmínek stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usnesením shromáždění s pověřenou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku.
- 3) Ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch, které podle těchto stanov či donucujících ustanovení právních předpisů náleží do působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo k rozhodnutí, rozhoduje výbor.
- 4) Při řízení běžné činnosti Společenství, při nabývání a zcizování nemovitých a movitých věcí a při organizování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí výbor postupuje v souladu se schváleným rozpočtem a plánem oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí a v souladu s usneseními shromáždění v záležitostech náležejících do jeho působnosti, nebo které si shromáždění vyhradilo k rozhodnutí.

ČI. XVII

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Společné části ve smyslu odstavce 4 článku III jsou vymezeny v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka).
- 2) Pravidla pro užívání společných částí jsou upravena v ustanoveních článku X, která upravují práva a povinnosti členů Společenství, a dále v tomto článku. V mezích určených těmito stanovami a donucujícími ustanoveními právních předpisů může tato pravidla dále podrobněji upravit svým rozhodnutím shromáždění při výkonu své působnosti podle písm. g) odstavce 2 článku XII, zejména může shromáždění schválit domovní řád. Domovní řád musí být vyvěšen na obvyklém místě v domě.
- 3) Pravidla pro užívání společných částí se vztahují na členy Společenství a ty, kdo z vůle člena Společenství bydlí nebo jinak užívají jednotky v domě, a ty, jimž člen Společenství nebo ten, kdo bydlí nebo jinak užívá jednotku v domě, umožnil přístup do domu nebo jednotky. To platí i v případě, že pravidlo používá pojem člen Společenství.
- 4) Člen Společenství je povinen dodržovat pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se počinání porušujícího dobré mravy nebo veřejný pořádek a nerušit výkon práv ostatních členů Společenství, který je v souladu s těmito stanovami a právními předpisy.
- 5) Člen Společenství je povinen při provádění stavebních prací v jednotce předem oznámit termín jejich provádění výboru a oznámení současně uveřejnit na obvyklém místě v domě (nástěnce). Je povinen dbát na to, aby stavební práce byly prováděny jen v pracovních dnech a o sobotách, které nejsou svátky, v době od 7:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. je člen Společenství povinen zdržet se používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlučné komunikace a dalších zdrojů nepřiměřeného hluku.
- 6) Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů ve společných částech, zejména látek snadno vznětlivých nebo jinak nebezpečných a předmětů bránících nebo omezujících pohyb ve společných prostorách. To neplatí pro ukládání předmětů v místech k tomu určených. Člen Společenství je rovněž povinen zdržet se používání otevřeného ohně a kouření ve společných částech včetně výtahu. Ve sklepech nesmí být umístovány snadno vznětlivé nebo jinak nebezpečné látky a předměty.
- 7) Reklamy, nápisy a další sdělení mohou být ve společných částech (včetně fasády domu, balkonů, domovního vchodu, výtahu, domovní nástěnky s výjimkou nástěnek nebo jejich částí k tomu účelu vyhrazených) umístovány jen s předchozím písemným souhlasem výboru. Souhlas výboru nenahrazuje povolení příslušného orgánu veřejné moci, je-li ho třeba.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB

ČI. XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- 1) Rozpočet Společenství na kalendářní rok sestává z plánovaných příjmů a plánovaných výdajů na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí a dalších výdajů.

2) Základním kritériem při sestavení rozpočtu je zajištění vyrovnaného hospodaření Společenství v daném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na plánované budoucí opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí.

3) Příjmem Společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (článek XIX);
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku;
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby (článek XX) 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;
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv uzavřených se Společenstvím;
- f) pojistné plnění z pojistných smluv uzavřených Společenstvím týkající se společných částí nebo domu jako celku a bonifikace za příznivý škodní průběh; a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

4) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství. Jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí;
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

5) Výdajem Společenství jsou zejména výdaje na:

- a) údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí a společných zařízení v nich;
- b) pojištění domu;
- c) odměny členům volených orgánů Společenství;
- d) odměny pověřené osoby;
- e) bankovní poplatky;
- f) vedení účetnictví Společenství;
- g) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody;
- h) vybavení a kancelářské potřeby potřebné pro činnost Společenství.

6) Návrh rozpočtu na kalendářní rok předloží výbor ke schválení shromáždění nejpozději do konce předcházejícího kalendářního roku. Schválení rozpočtu na následující kalendářní rok lze zařadit na pořad toho zasedání shromáždění, které schvaluje zprávu o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku za předchozí kalendářní rok.

7) Výsledky plnění rozpočtu předkládá shromáždění výbor v rámci zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku.

Čl. XIX

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

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě, kterou jim na základě rozhodnutí shromáždění (písm. f) odstavce 2 článku XII) oznámí výbor (písm. g) odstavce 5 článku XIV). Stanovená výše příspěvku platí až do její změny. Neoznámí-li výbor jinak, je vlastník jednotky povinen uhradit příspěvek na správu domu a pozemku na účet Společenství vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce, na který je příspěvek hrazen.
- 2) Na každou jednotku se stejně rozvrhují tyto náklady na správu domu a pozemku:
 - a) náklady na odměňování členů výboru a revizora;
 - b) náklady na vedení účetnictví a služby pověřené osoby;
 - c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství;
 - d) náklady na rozúčtování a vyúčtování cen služeb včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody;
 - e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy;
 - f) náklady na vybavení, poštovné, kancelářské potřeby a jiné potřeby a služby nezbytné pro vlastní správní činnost;
 - g) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku;
 - h) další náklady na vlastní správní činnost podle článku V, které jsou obdobné nákladům uvedeným v tomto odstavci shora.
- 3) Jiné než v odstavci 2 tohoto článku uvedené náklady na správu domu a pozemku se na každou jednotku rozvrhnou podle podílu na společných částech. Společenství je oprávněno rozhodnout, že v daném kalendářním roce se bude vlastník jednotky využívaný po dobu alespoň 6 měsíců v tomto kalendářním roce ke krátkodobému nájmu podílet na nákladech na správu domu a pozemku uvedených v odstavci 2 a 3 tohoto článku v míře odpovídající dvojnásobku podílu na společných částech připadajícího na jeho jednotku.
- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
- 5) Z části příspěvku na správu domu a pozemku, jejíž výši stanoví shromáždění, se vytváří účetně oddělený fond vyhrazený ke krytí nákladů budoucích oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí (dále jen „fond oprav“). O mimořádném příspěvku do fondu oprav může rozhodnout shromáždění vlastníků.
- 6) Příspěvky na správu domu a pozemku se s výjimkou příspěvku do fondu oprav vyúčtovávají v termínech a způsobem určenými v odstavci 5 článku XX pro vyúčtování záloh na úhradu cen. Přeplatky a nedoplatky plynoucí z vyúčtování jsou splatné nejpozději do šesti měsíců po skončení zúčtovacího období. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.

Čl. XX

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

- 1) Službami spojenými s užíváním jednotky, jejichž dodávky vlastníkům jednotek Společenství zajišťuje (dále jen „**služby**“), jsou: dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a pozemku, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 2) O druhu zajišťovaných služeb, výši záloh na jejich úhradu a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, nejsou-li určeny donucujícím ustanovením právního předpisu, rozhoduje shromáždění (písm. f) odstavec 2 článku XII). Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Výši záloh na ceny služeb a lhůty pro jejich placení oznamuje členům Společenství výbor (písm. g) odstavec 5 článku XIV). Stanovená výše záloh platí až do její změny. Neoznámí-li výbor jinak, je vlastník jednotky povinen uhradit zálohy na úhradu cen služeb na účet Společenství vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce, na který jsou zálohy hrazeny.
- 3) Nerozhodne-li shromáždění jinak, stanoví měsíční zálohy na úhradu cen služeb ve výši jedné dvanáctiny skutečných nákladů předchozího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů na další období.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak a neurčí-li něco jiného donucující ustanovení příslušného právního předpisu, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech instalovaných v jednotlivých jednotkách,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými se rozumí osoby, jejichž počet je vlastník jednotky povinen oznámit podle písm. l) odstavce 3 článku X.
- 5) Společenství je povinno vyúčtovat zálohy na úhradu cen služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Písemné vyúčtování se doručuje členům Společenství na v seznamu členů vedenou doručovací adresu nebo, není-li jí, na adresu místa trvalého pobytu. Přeplatky a nedoplatky plynoucí z vyúčtování jsou splatné nejpozději do šesti měsíců po skončení zúčtovacího období.

ČÁST SEDMÁ

NÁJEM JEDNOTKY

Čl. XXI

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn krátkodobě či dlouhodobě pronajmout jednotku (dále jen „**nájem jednotky**“), přičemž krátkodobým nájmem se rozumí nájem jedné či více osob na dobu maximálně jednoho měsíce (dále jen „**krátkodobý nájem**“) a dlouhodobým nájmem se rozumí nájem na dobu delší jednoho měsíce (dále jen „**dlouhodobý nájem**“). Nájmem se pro účely těchto stanov rozumí umožnění užívání jednotky za úplatu či jiné obdobné plnění poskytnuté v jakékoliv formě.
- 2) Vlastník jednotky je povinen v souvislosti s nájmem jednotky dodržovat veškeré příslušné právní předpisy, včetně povinností vyplývajících z daňových předpisů.

ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXII

- 1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 14. 12. 2017.
- 2) Záležitosti těmito stanovami neupravené se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů obecně závazných na území České republiky.