

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. I

Název a sídlo společenství

Název společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“): Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 479 - 481, ul. Pod Lysinami, Praha 4.

Sídlo společenství: Pod Lysinami čp. 480, Praha 4, PSČ 147 00.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která vznikla na základě 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), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb. a zákona č. 171/2005 Sb. (dále jen „zákon“).

2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „člen společenství“).

3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Čl. III

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu čp. 479-481 v ulici Pod Lysinami, v Praze 4, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

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

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je

podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu

Čl. V

Správa domu z hlediska správních činností

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

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů 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.

2. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení v domě, která slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám než členům společenství, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

Čl. VI

Oprávnění uzavírat smlouvy

Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- (a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- (b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- (c) pojištění domu,
- (d) nájmu společných částí domu a

(e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

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

2. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to s písemným souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“) bude společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé tyto činnosti na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba,

Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím 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 vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Smlouvu se správcem, změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

Čl. VIII

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
- c) kontrolní komise, pokud o tom shromáždění rozhodne.

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let a je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství.

3. Spoluvlastník téže jednotky nemůže být členem téhož orgánu, ani členem kontrolní komise.

4. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel/manželka je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství.

5. Závazek výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.

6. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování. Pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka může tajnou volbu navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.

7. Člen výboru (kontrolní komise) může být volen opětovně.

8. Funkční období výboru (kontrolní komise) činí čtyři roky, počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového výboru. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

9. Člen výboru (kontrolní komise) může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. Člen výboru může být během funkčního období odvolán i v jiných případech, kdy o jeho odvolání rozhodně shromáždění vlastníků jednotek.

10. Člen výboru (kontrolní komise) může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vezme výbor (kontrolní komise) na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dní ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

11. Za člena výboru (kontrolní komise), který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu.

12. Členům výboru nebo pověřenému vlastníku může být za výkon funkce poskytnuta odměna, její výši schvaluje shromáždění.

13. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství 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. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.

Čl. IX

Určení členů statutárního orgánu

Prvními členy výboru jsou: Alena Kordačová, Ing. Mgr. Markéta Kohoutková,

Čl. X

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

2. Do výlučně působností shromáždění náleží rozhodování o:

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

3. Shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat členové společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jímí zvolený člen potom řídí schůzi tohoto shromáždění.

4. O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. Pozvánka musí být uveřejněna 15 dnů před konáním schůze na úřední desce domu.

5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nestanoví jinak.

7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají společně jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutně uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

8. K přijetí usnesení o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a o schválení běžného úvěru a půjček (bez zástavy) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

10. Ke zvolení členů výboru (kontrolní komise) je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

11. V případech, kdy je podle zákona a těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jeho pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- a) kdo zasedání svolal,
- b) jak, kdy se konalo,
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e) plné znění přijatých usnesení,
- f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
- g) kdy byl zápis vyhotoven.

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, prezenční listina s podpisy a plné moci.

14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů musí být výborem uschovávány.

15. Do 14 dnů po skončení schůze shromáždění musí být vyvěšen zápis z jednání včetně přijatých usnesení a kopie příloh na úřední desce domu. Zápis musí být vyvěšen po dobu minimálně 30 dnů.

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

Čl. XI

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.

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

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. XII

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

3. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Každý ze členů výboru zastupuje společenství samostatně.

4. Pokud nejde o věci ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a

odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další členové.

6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu,

7. Výbor zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o pojištění domu,

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

d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,

g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

8. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

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

c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,

d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem

e) v případě změny prohlášení dle § 1166 OZ, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

9. V působnosti výboru je dále rozhodování:

a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč;

b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech

10. Členství ve výboru končí:

a) uplynutím funkčního období,

b) odvoláním z funkce,

c) odstoupením z funkce,

d) ztrátou způsobilosti být členem výboru

e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

11. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování členů výboru,

d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

e) prezenční listinu.

9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, pokud zákon nestanoví jinak. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, jeho: plněním vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. XIII

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo výboru. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

2. Kontrolní komise má dva členy.

3. Komise volí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství.

4. Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.

5. Kontrolní komise zejména:

a) kontroluje zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a stanovami,

b) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,

c) vyjadřuje se k návrhu účetní závěrky,

d) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,

e) je oprávněna požadovat od členů společenství nebo výboru společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Výbor a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout.

f) je oprávněna vyzvat výbor ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,

g) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností komise,

h) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, a to jako host.

Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise výboru společenství s návrhem na opatření včetně termínů na odstranění případných nedostatků.

Čl. XIV

Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Vlastník je povinen po předchozím upozornění výboru umožnit ve vhodné a předem sjednané době přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem provedení nutných oprav, výměn, případného provedení dalších napojení nebo odpojení společných instalačních rozvodů, revizí a provedení instalace, odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

2. V zájmu předcházení škod na majetku z důvodu havárie apod. doporučujeme v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka oznámit správci budovy telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

3. Vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4. Při jakémkoliv provádění drobných oprav i rozsáhlejších stavebních úprav či výměn zařizovacích předmětů musí být v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv a povinností, které však nesmí zasahovat do práv a povinností oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nesmí dojít k narušení řádného užívání nadměrným hlukem a prašností. V domě musí být denně zachována čistota.

Držení domácích zvířat

5. Vlastník bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

6. Vlastník bytu je povinen respektovat obecně závaznou vyhlášku obecního úřadu o chovu a držení domácích zvířat v daném území.

Užívání společných částí domu

7. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

8. Vlastníci jsou povinni zejména:

- a) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do technického podlaží,
- c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
- d) zdržet se kouření ve společných prostorách a na lodžích,
- e) nahlašovat technické závady správci objektu,
- f) udržovat průchozí schodiště, chodby a nebytové prostory.

Vyvěšování a vykládání věcí

9. Vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

10. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

11. Pro stavbu a instalaci venkovních televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru.

Zajišťování pořádku a čistoty v domě

12. Vlastník a s ním společně bydlící jsou povinni udržovat pořádek v domě a čistotu.

13. Vyklepávat koberce, rohožky, prachovky apod. je možno pouze na místech k tomu určených a vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken a balkonů.

14. Vyhazovat do toalet jakékoliv předměty, které by mohly ucpat svody odpadních vod, jakkoli zasahovat do elektroinstalace ve společných prostorách, instalovat jakékoliv vývěsky, nápisy a jiná informační či reklamní zařízení.

15. Udržovat pořádek v okolí kontejnerů, vhazovat do kontejnerů pouze běžný komunální odpad. Nadměrný odpad odvážet do sběrného dvora nebo kontejneru k tomuto účelu určeného. Odpad nezapomínat třídit.

Otevírání a zavírání domu

16. Společenství je povinno zajistit, aby každý vlastník obdržel jeden čip(klíč) od domovních dveří a zajistí další čipy (klíče) na základě žádosti vlastníka za poplatek.

17. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod., jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě. Na nástěnce domu je vyvěšen jmenný seznam osob, které lze kontaktovat v případě havárie.

Klid v domě

18. Vlastníci jsou povinni užívat byty v souladu s dobrými mravy a chovat se trvale tak, aby sami osoby, které s ním bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní obyvatele nadměrným hlukem.

19. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid.

20. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu, praček a sušiček pro domácnost a jiných hlučných přístrojů, pokud by byl noční klid rušen.

Čl. XV

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastnictví jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou jednoho hlasu, odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
5. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do knihy členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky prokazatelně oznámí nabytí vlastnictví jednotky.
6. Jména a příjmení členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze notářského zápisu o průběhu první schůze společenství. Seznam členů je výborem veden a průběžně aktualizován. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedena vedle jména a příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též velikost hlasu při hlasování shromáždění.
(velikost hlasu je vedena podle zákona, případně v procentech).

Čl. XVI

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,

g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,

2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v těchto stanovách, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

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

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,

b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,

g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

h) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

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

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

6. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškodují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

7. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

8. Při poškození jednotky prováděním prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

9. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

10. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

11. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

12. Na návrh 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. XVII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
- b) převodem nebo přechodem vlastní jednotky,
- c) zánikem člena společenství v právnické osoby, bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

3. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučně vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. XVIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohy na služby, příspěvky na správu domu a do fondu rekonstrukce a modernizace platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech určených stanovami, a to na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V případě prodlení je člen společenství povinen platit úrok z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky.

2. Vyúčtování příspěvků zabezpečuje výbor společenství jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na správu domu a na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
4. Zálohy na úhradu za služby je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat a to nejpozději do 120 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 90 dnů po vyúčtování záloh.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku účtu určeném na správu domu a na fondu rekonstrukce a modernizace. Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení.
6. O případné změně finančních příspěvků či záloh členů společenství rozhoduje shromáždění formou usnesení.
7. Společenství vlastníků v případě správy nemovitostí jinak než samosprávou určí způsob, jakým bude nakládáno s příspěvky na správu domu, event. s fondem rekonstrukce a modernizace a rozsah pravomocí správce (odsouhlasení placení faktur, výběrová řízení apod.).

Čl. XIX

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené finanční prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství zálohově na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a na náklady spojené se správou domu, event. do fondu rekonstrukce a modernizace.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinné smluvně dojednat také povinnost správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše úloh na službách placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
3. Společenství vede účetnictví v rozsahu a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Společenství předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ní.
8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucích

ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle občanského zákoníku a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech uvedených v zákoně.

9. Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

Čl. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
- 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 plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, 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,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy

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

3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

4. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

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

Čl. XXI

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů výboru,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

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

Čl. XXII

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

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle započitatelné plochy bytové jednotky.

6. Každý člen společenství vlastníků má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,

Čl. XXIII

Doručování

1. Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně nebo poštou. Povinnost doručení je splněna:

- a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) vhozením do schránky a zveřejněním na úřední desce domu,
- b) při doručování písemností výborem společenství konkrétnímu členu společenství, mimo písemností uvedených v písm. a), jakmile adresát převzetí písemnosti písemně potvrdil,
- c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl.

Čl. XXIV

Závěrečná ustanovení

- 1. Věci, neupravené těmito stanovami, se řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
- 2. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v zákoně.

V Praze dne 22.11. 2016