

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BOJASOVA

Článek I Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Bojasova (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 3) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- 4) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem spolupráce při zajišťování své činnosti.
- 5) Co je v těchto stanovách stanoveno o bytu platí i o nebytovém prostoru.

Článek II Název a sídlo společenství

- 1) Název: Společenství vlastníků Bojasova
- 2) Sídlo společenství: Bojasova 1246/9, PSČ 182 00, Praha 8

Článek III Členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společenství vzniklo.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. V případě, že nebyl zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce jednotky. Zmocnění na základě plné moci podepsané oběma stranami před zástupcem výboru vlastníků.
- 6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek IV **Seznam vlastníků jednotek** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

1. Výbor společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství a dále osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání; do seznamu vlastníků se zapisuje:
 - a. označení jednotky vlastníka
 - b. velikost hlasu vážící se k jednotce
 - c. jméno, příjmení a bydliště vlastníka jednotky
 - d. jméno, příjmení a bydliště osoby, které přenechal vlastník jednotky byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou,
 - e. počet osob, které budou mít v bytě domácnost
 - f. e-mailová adresa vlastníka poskytnutí vlastníkem jednotky společenství pro elektronické doručování;
 - g. adresa pro doručování poskytnutá vlastníkem jednotky, je-li odlišná od místa bydliště vlastníka,
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu vlastníků shora uvedené údaje o všech spoluvlastnících, nebo o manželech majících jednotku ve společném jmění. Přiloží se také plná moc pro společného zástupce, který byl zmocněn spoluvlastníky jednotky, nebo manžely majícími jednotku ve společném jmění, podle § 1185 odst. 2 OZ pro výkon jejich práv vůči společenství, pokud ji zmocněný společný zástupce k založení do seznamu poskytl. Nově poskytnutá plná moc ruší předchozí plnou moc.
3. Má-li společenství doručovat na jinou adresu, než je adresa bydliště uvedená v seznamu vlastníků, uvede se také adresa pro doručování, jinak doručuje společenství do místa bydliště uvedeného v seznamu vlastníků.

4. Výbor společenství zajišťuje provedení změn údajů v seznamu vlastníků jednotek uvedených v odst.1, na základě bezodkladného oznámení těchto změn vlastníkem jednotky podle § 1177 občanského zákoníku výboru společenství.
5. Požádá-li o to vlastník, sdělí mu výbor společenství jméno a bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Vlastník, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka na ochranu osobních údajů. Vlastník podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka nebo nájemce výboru společenství v písemné formě. Informaci poskytne výbor společenství vlastníkově rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí, se souhlasem vlastníka lze informaci poskytnout i elektronicky na adresu uvedenou v seznamu vlastníků.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Členskými právy a povinnostmi vlastníka jednotky jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky spojená s vlastnictvím jednotky a se správou domu a pozemku, spolu s právy a povinnostmi spojenými s členstvím ve společenství. Tato práva a povinnosti upravují ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, spolu s jinými ustanoveními občanského zákoníku a jiných zákonů nebo podzákonných právních předpisů, která se týkají bytového spoluvlastnictví, a jak je upravují v souladu s právními předpisy také tyto stanovy v čl. IV a v tomto článku, jakož i v jiných ustanoveních těchto stanov.
2. Vlastník jednotky má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek s počtem hlasů odpovídajícím velikosti jeho podílu na společných částech
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje předpoklady požadované zákonem a těmito stanovami,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkově výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak osoba zodpovědná za správu domu hospodáří a jak dům či pozemek spravuje; u této osoby může vlastník nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů a pořizovat si z nich na svůj náklad výpisy, opisy a kopie; výpisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím, popřípadě na jiném místě, vždy však po předchozí dohodě s osobou, která bude zastupovat společenství svou přítomností při nahlížení do těchto písemností společenství; vlastník jednotky není oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti, pořizované ve společenství, mimo prostory, kde do nich nahlížel, anebo kde si pořizoval výpisy či kopie v rozsahu svého oprávnění podle §

1179 OZ. O zpřístupnění dokladů s využitím technických prostředků (elektronicky) rozhoduje výbor společenství,

- g) je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku 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 (§ 1209 občanského zákoníku),
- h) je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se (§ 1209 občanského zákoníku),
- i) být zastupován společenstvím při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, a to v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění
- l) obdržet na požádání zápis ze schůze shromáždění, avšak pouze pro vlastní potřebu, pokud není zápis členovi poskytován způsobem určeným usnesením shromáždění,
- m) a další práva uvedená v zákoně a těchto stanovách.

3. Vlastník jako člen má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určenými stanovami; současně je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; to platí i pro dodržování pravidel stanovených v domovním řádu,
- c) spravovat na vlastní náklad svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části domu nacházející se uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.) a dále společné části, které byly vyhrazeny vlastníku jednotky k výlučnému užívání (např. balkon, terasa, lodžie přístupné pouze z bytu apod.), je oprávněn a současně povinen provádět a hradit pouze jejich údržbu a drobné opravy,
- d) předem písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství záměr podnikání nebo jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou;
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. V případě potřeby odstranit havarijní stav nebo zjistit jeho příčiny, je povinen vlastník jednotky umožnit přístup do bytu zástupcům společenství a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání;

- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - j) předem oznámit výboru společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit včas výboru společenství nebo jím jmenovanému zástupci potřebnou dokumentaci, pokud je podle právních předpisů vyžadována a umožnit výboru na základě jeho předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, jimž přenechal jednotku do užívání a osoby s nimi bydlící;
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - m) v případě své dlouhodobější nepřítomnosti v místě bydliště (2 měsíce) sdělit výboru společenství kontaktní osobu, kterou pověřil zajišťováním přístupu do bytu;
 - n) plnit oznamovací povinnosti vůči společenství stanovené v právních předpisech vztahujících se na bytové spoluvlastnictví, a to způsobem uvedených ve stanovách či v zákoně;
4. Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu podle věty první musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka návrhem dotčené jednotky.
5. Vlastník má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
6. Výbor společenství zajišťuje, aby každý vlastník jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka – člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
7. Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkově jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společenství - Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění vlastníků (dále jen „shromáždění“),
 - b. výbor společenství, (dále jen „výbor“),
 - c. kontrolní komise.
2. Délka funkčního období výboru a kontrolní komise je 3 roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Opakované členství v orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonávají členové funkci do zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu 3 měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
3. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
4. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenstvím a adresovaném tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení orgánu, jehož je členem.
5. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.
6. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon skončil před uplynutím funkčního období.
7. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň 3 roky, může se stát členem voleného orgánu jediné v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Pokud taková situace vznikne v době, kdy je taková osoba členem voleného orgánu, oznámí to bez zbytečného odkladu shromáždění prostřednictvím písemného oznámení statutárnímu orgánu společenství.
8. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7) tohoto článku a vykonávat zastupování v orgánu osobně.
9. Funkce člena výboru a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
10. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
11. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se

nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalé jednání.

12. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které tak schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že člen orgánu svoji funkci nevykonával řádně nebo svoji funkci vykonával nedbale. Výši odměny pro jednotlivé členy orgánů schvaluje shromáždění na základě návrhu předsedů orgánů.
13. Odpovědnost člena orgánu za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
14. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jeho vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.
15. Statutární orgán společenství uchovává po celou dobu existence společenství zápisy z jednání shromáždění i s přílohami. Rozhoduje-li shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě, uchovává statutární orgán i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.

Článek VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří vlastníci jednotek v domě, jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování svým písemně zmocněným společným zástupcem. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
2. Každý vlastník má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
3. Shromáždění je způsobilé jednat a se unášet se za přítomnosti vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. Způsobilost k jednání a usnášení se v průběhu jednání shromáždění ověřuje před každým hlasováním. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů, anebo jinou většinu.

4. Výbor je povinen svolat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně 1x do roka. Výbor musí svolat zasedání shromáždění i z podnětu vlastníků, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
5. Pokud není žádosti $\frac{1}{4}$ všech hlasů ve lhůtě 30 dnů vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tímto účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zaslanou nebo doručenou proti podpisu o převzetí, všem členům společenství 30 dnů před termínem zasedání shromáždění a zároveň se vyvěsí na všech domovních vývěskách společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, místo, čas a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka uvedenou v seznamu členů, pokud vlastník nenahlásí písemně výboru jinou adresu pro doručování. K žádosti vlastníka může být pozvánka odeslána pouze elektronicky, a to na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu vlastníků.
7. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
8. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
9. Člen společenství se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat maximálně tři další členy společenství. Plná moc musí být úředně ověřena v případě, že zmocněncem je jiná osoba než osoba zapsaná v seznamu členů.
10. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky předložené výborem,
 - d) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím jinou osobou podle odst. 11 písm. c), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - e) schvalování rozpočtu společenství,
 - f) schvalování celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
 - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - h) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhrad, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
 - i) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- j) opravě nebo údržbě, anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
 - k) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
11. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
12. Shromáždění rozhoduje také v dalších případech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Hlasování

1. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu. Členové, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
2. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 11 písm. d),
 - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
3. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.
4. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, vyžaduje se písemný souhlas všech vlastníků.
5. Pokud se rozhodnutí v záležitostech podle odst. 4) dotknou práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků s většinou hlasů.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě, aby vlastníci rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (per rollam).
2. Statutární orgán může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli, kromě případu podle odst. 1, mimo zasedání shromáždění také v dalších případech spadajících do působnosti shromáždění, vyjma:
 - a) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - b) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
3. Písemná forma návrhu rozhodnutí je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu.
4. Návrh na rozhodnutí vlastníků mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - a) návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení nebo údaj kde jsou zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením. Tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění formou kopie této veřejné listiny. Podpis vlastníka jednotky na vyjádření k návrhu rozhodnutí musí být v tomto případě úředně ověřen, na což musí být vlastník jednotky upozorněn v zaslaném návrhu na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění. Lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
5. Pro přijetí rozhodnutí se - pro rozhodování vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění - většina počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.
6. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.
7. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka adresované výboru, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Při rozhodování per rollam lze vždy hlasovat písemně, připouští se hlasování elektronicky či za využití jiných technických prostředků. Podrobnější podmínky hlasování určí výbor v návrhu rozhodnutí.

8. Výbor oznámí vlastníkům v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. V případě, kdy zákon vyžaduje pro rozhodnutí formu veřejné listiny, osvědčuje se přijetí rozhodnutí veřejnou listinou.

Článek X

Výbor

1. Výbor je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
2. Výbor má 5 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
4. Za výbor jedná navenek předseda výboru, (dále jen „předseda“). V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
5. Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které, stanovy nebo zákon nesvěřují do působnosti jiného orgánu nebo které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
6. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a jeho důvody anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
7. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
8. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda.
9. Stanovy připouští výjimečné konání a rozhodování výboru i s využitím technických prostředků, a to v případě, kdy z vážných důvodů nelze konat jednání orgánu za osobní přítomnosti všech jeho členů. Podmínky rozhodování výboru s využitím technických prostředků určí v dostatečném předstihu výbor, případně předseda, a budou součástí pozvánky.
10. Stanovy připouští výjimečně účast a rozhodování člena výboru na jednání výboru s využitím technických prostředků, a to v případě, kdy z vážných důvodů nelze zajistit osobní přítomnost člena konajícího orgánu. Tato skutečnost musí být zaznamenána v zápise z jednání orgánu.

11. Rozhodování výboru mimo schůzi, v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, je možné pouze v případě, že byl výborem, hlasy všech členů výboru schválen postup pro rozhodování výboru mimo schůzi výboru. V tomto postupu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo schůzi výboru.

12. Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- d) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
- e) oznamuje vlastníkům na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, apod., kontroluje jejich plnění a kvalitu a provádí úhrady za plnění podle uzavřených smluv,
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
- h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiným povinnostem plynoucích z právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
- m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100.000,- Kč, podle rozhodnutí shromáždění,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 200.000,- Kč; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav a jde-li o rozsah oprav spadajících do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům.

Článek XI

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, která je oprávněna kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.
2. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
3. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
4. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně shromáždění.
5. Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má 3 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
6. Kontrolní komise ve své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru,
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
 - e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- 7) Ustanovení čl. X odst. 6-11 se pro kontrolní komisi použijí obdobně.

Článek XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

1. 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, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
2. Správou domu se podle odst. 1) rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a

- pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény nebo televizních kabelových rozvodů, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu a prohlídky a čištění komínů,
 - d) zajištění revizí a oprav výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - e) pojištění domu,
 - f) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - i) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - j) vedení seznamu členů společenství,
 - k) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
3. Vzájemný vztah mezi vlastníky a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
4. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka při užívání bytu a vlastník postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B - Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník je oprávněn
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu.
- 2) Vlastník není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze

společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově vyúčtovat náklady s tím spojené.

- 3) Vlastník je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- 4) Vlastník a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny, apod.
- 5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 6) V případě, že vlastník při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově.
- 7) Pravidla pro nakládání se společnými prostorami budou upravena vnitřním předpisem.

Článek XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším

potřebám v běžném období.

- 5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- 6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
- 7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- 8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- 2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- 3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka spravovat tuto část na svůj náklad.
- 5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 6) Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku (§ 1186 odst. 2 občanského zákoníku) přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení společenství nebo nevydalo-li společenství potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj bylo požádáno.

C. Rozúčtování nákladů na služby

1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla a teplé vody,
- c) odvoz komunálního odpadu,
- d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- e) provoz a čištění komínů,
- f) osvětlení společných prostor v domě,
- g) úklid společných prostor v domě,
- h) provoz výtahu,
- i) odvoz odpadních vod a čištění jímek,
- j) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky.

2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

3) Vlastníci platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 15-tého dne v měsíci spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) – i) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- g) náklady uvedené v odst. 1 písm. j) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.

5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) vlastník, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období.

- 6) Vlastník je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz. článek IV. odst. 6).
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku.
- 9) Vlastník může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- 11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách..
- 3) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
- 4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

Článek XIV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka na společných částech.
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- 5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- 6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XV

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVI

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
2. Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi.
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru společenství.
5. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 12.10.2021.