

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 293, 294, 295, 296 a 297 - CIHLA II

#### I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

##### Článek 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 293, 294, 295, 296, 297 – CIHLA II,**
- 2) IČO: **26468565**
- 3) Sídlo: **Tunelářů č.p. 294, Praha 5 – Zbraslav, PSČ 156 00.**
- 4) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

##### Článek 2 Předmět činnosti společenství vlastníků

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je budova (bytový dům) č.p. 293, 294, 295, 296, 297, v části obce Zbraslav, stojící na pozemcích p.č. 2910/16, 2910/17, 2910/18, 2910/37, 2910/38, 2910/39, 2912/18, 2912/19 v katastrálním území Zbraslav.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - společných částí domu;
    - technických zařízení domu jako společných částí;
  - 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) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu;
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě výměny měřidel, zajištění revizí např. plynových, ve společném zájmu členů společenství, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení technické či revizní dokumentace jednotlivých zařízení, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda jejich stavy neohrožují, nebo nepoškozují společné části domu;
  - e) opravy a revize výměňkové stanice v domě č.p. 293.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d) vedení seznamu členů společenství;
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

### **Článek 3**

#### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- 1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) cenu za služby poskytované správcem,
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - e) 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,
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v Článku 5 odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.
- 5) Smlouva se správcem nesmí být v rozporu s ustanoveními těchto stanov.

## II. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Článek 4 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
- 5) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
- 6) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) datum narození,
  - c) adresa místa trvalého pobytu,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“) v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
  - g) kontaktní údaje: telefon, email apod.
- 7) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků v případě nutnosti zajištění oprav a odstranění havárií v domě, a to pouze v rozsahu poskytnutí nezbytných údajů o dotčeném členovi společenství.
- 8) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 9) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- 10) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

### Článek 5 Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
  - b) účastnit se jednání shromáždění osobně nebo v zastoupení a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství;
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat na adrese sídla společenství nebo na adrese správce domu, po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství;
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby;
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
  - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;
  - e) po skončení kalendářního roku zkontrolovat veškeré údaje související s přípravou vyúčtování za služby, zejména: náměry na všech měřidlech, počty evidovaných osob užívajících byt v daném období, za které se vyúčtování provádí. Údaje pro kontrolu si člen společenství vyžádá a zkontroluje u statutárního orgánu společenství, a to nejpozději do konce měsíce ledna následujícího roku, za který se vyúčtování provádí. Za chybně uvedené údaje nese zodpovědnost sám člen společenství a v případě reklamace špatně uvedených nebo nezkontrolovaných údajů, je povinen uhradit případné vícenáklady zpracovateli vyúčtování;
  - f) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (slovy: pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení;
  - g) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
  - h) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - i) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
  - j) předkládat statutárnímu orgánu společenství kopii revizních zpráv k zařízením v bytě, potvrzujících provozuschopnost a bezpečnost těchto zařízení, pokud je provedení revizí dle

- právních předpisů vyžadováno, nebo umožnit zajištění provedení takových revizí společenstvím na náklady člena společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak;
- k) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
  - l) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii. doručovací adresu, jsou-li i jiné kontaktní údaje (telefon, e-mail),
    - iii. číslo svého bankovního účtu, resp. číslo SIPO,
    - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činníci v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
    - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
  - m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup. V případě, že tak neučiní bez zbytečného odkladu, je společenství oprávněno závady a poškození odstranit ve vlastní režii, případně pomocí třetí osoby a náklady s tím spojené požadovat po vlastníkově jednotky;
  - n) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
  - o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
  - p) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
  - q) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
  - r) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
  - s) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
  - t) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v České republice, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
  - u) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
  - v) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne jejich vzniku,
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene n), o) a p) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si

jejich fotokopie, s výjimkou fotokopii dokumentů týkajících se jeho osoby, které mu budou vyhotoveny na jeho náklady. V případě, že bude člen společnosti vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společnosti a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než 1krát ročně, je povinen uhradit zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši dle aktuálního sazebníku schváleného shromážděním. Stejnou povinnost bude mít člen společnosti, pokud bude vyžadovat častěji než jedenkrát pro každé shromáždění nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo do zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f).

- 6) Na návrh společnosti vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- 7) Písemnosti doručované společností vlastníků členům společnosti budou doručovány osobním předáním nebo s využitím provozovatele poštovních služeb na adresu místa trvalého pobytu, popř. na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů nebo na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.
- 8) Společnost je oprávněna požadovat po členovi společnosti, který i přes písemnou výzvu statutárního orgánu společnosti porušuje nebo neplní své povinnosti, které vyplývají z příslušných právních předpisů, těchto stanov, rozhodnutí orgánů společnosti nebo domovního řádu, zejména pak za porušení nebo neplnění čl. 5 odst. 2 písm. i), k), n), o), p), q), r), u, a v) stanov a čl. 11. odst. 3), 4), 5), 8), 11) a 12) stanov, jednorázovou smluvní pokutu. O uplatnění a výši smluvní pokuty je v jednotlivých případech oprávněn rozhodnout statutární orgán, přičemž maximální výše smluvní pokuty za jednotlivý případ nesmí přesáhnout částku 10.000,- Kč.

### **III. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### **Článek 6 Společná ustanovení**

- 1) Orgány společnosti jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společnosti.
- 2) Členem voleného orgánu společnosti nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společnosti. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společnosti může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společnosti při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společnosti za dluh společnosti v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společnost vlastníků domoci.

- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové voleného orgánu se mohou práva na svolání zasedání voleného orgánu způsobem a ve lhůtě stanovené těmito stanovami vzdát přímo na zasedání voleného orgánu.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

## **Článek 7 Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 12) Jednání shromáždění zahájí předseda výboru nebo jiný pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společenství.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
- 16) Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a



- pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - g) rozhodování o
    1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
    3. změně podlahové plochy jednotky;
    4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    5. změně podílu na společných částech;
    6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
    7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Článku 10 odst. 7 stanov;
    8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  - h) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Článku 10 odst. 6 stanov;
    2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - i) 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,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## **Článek 8**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, může být rozhodováno mimo zasedání.
- 2) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena společenství činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Souhlasné vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním.
- 4) Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 5) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **Článek 9**

### **Výbor společenství**

1. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání potřebná písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor z řad svých členů volí a odvolává předsedu a místopředsedu.
4. Výbor má tři členy. Členem výboru může být i fyzická nebo právnická osoba, která není členem společenství.
5. Zasedání výboru svolává předseda výboru tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát do roka. Předseda svolává výbor i z podnětu alespoň dvou členů výboru; neučiní-li to, jsou oprávněni tito členové výboru svolat výbor k zasedání sami.
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
7. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
8. Funkční období členů výboru činí tři roky.
9. Členům výboru může být za výkon funkce poskytnuta odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.
10. Členové výboru mohou být do funkce zvoleni opakovaně.

## **IV.**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU**

#### **A**

### **PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

## **Článek 10**

### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých);
  - zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých).
- 7) Pouze statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství a provedení opravy, modernizace nebo rekonstrukce společných částí zajistit. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií, nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## **Článek 11**

### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 2) Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 3) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 4) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 5) Člen společenství je povinen zdržet se umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 6) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

- 7) Člen společenství je povinen zdržet se užívání společných prostor, balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 9) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném zástupcem příslušného vchodu.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství nejméně sedm dní před zahájením stavebních prací a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu v době od 7:00 hod. do 20:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístění snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

## V.

### PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

#### Článek 12

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle Článku 13 stanov,
  - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle Článku 13 stanov,
  - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle Článku 14 stanov, 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, a
  - 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
  - c. 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 statutární orgán společenství vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na 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.

### Článek 13

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

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh splatných k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce ve výši určené shromážděním, a to
  - a) stejnou částkou za jednotku - na následující náklady:
    - náklady na odměňování členů výboru, včetně pojištění z odpovědnosti z činnosti statutárního orgánu,
    - náklady na vedení účetnictví,
    - náklady na vlastní správní činnost společenství vlastníků,
    - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
    - náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek,
    - náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
    - náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
    - náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
    - náklady na pojištění budovy a pozemku;
    - náklady na úklid společných prostor
  - b) stejnou částkou na měřící jednotku (měřidlo) - na náklady na provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
  - c) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu na ostatní náklady;nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh výše měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

#### **Článek 14**

#### **Pravidla pro úhradu cen služeb a pozemku 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. 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 účtovacího období.
- 3) 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 účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 4) 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) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob užívající bytové jednotky.
  - e) odvoz komunálního odpadu podle zvláštního předpisu
- 5) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (slovy: třicet) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 6) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 7) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu (včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení) je povinen hradit dlužící člen společenství.

**Článek 15**  
**Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

**Článek 16**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Právní poměry neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými předpisy.
- 2) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.