

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DOMY
č.p. 1064,1065,1066 a 1067 v ul. JEREVANSKÁ,
PRAHA 10 – VRŠOVICE
Jerevanská 1064/7, 100 00 PRAHA 10

(úplné znění)

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(3) Společenství je založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství:

(2) „**Společenství vlastníků jednotek pro domy č.p. 1064, 1065, 1066 a 1067 v ul. Jerevanská v Praze**“

(3) Sídlo společenství: Jerevanská 1064/7, Praha 10 – Vršovice, PSČ 100 00

Čl. III

Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a. shromáždění
- b. výbor společenství (dále jen „výbor“)
- c. kontrolní komise

(2) Voleným orgánem společenství se myslí orgány dle ust. čl. III odst. (1) písm. b) výbor a c) kontrolní komise. 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 tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

(3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v předchozím odstavci a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(4) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(5) 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.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

(8) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny

(9) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož 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 mu předsedal, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

(10) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (slovy: pět) let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(11) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

(12) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.

(13) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(14) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením článku III, odstavec 2.

Čl. IV Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky

nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky 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 manželů má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

(3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle článku IV, odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členu doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Plná moc musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen. Zmocněnec může najednou zastupovat nejvýše sedm (7) dalších vlastníků jednotek.

(8) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech přítomných členů společenství.

(9) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a. schválení nebo změně stanov,
- b. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení účetní závěrky,

- e. vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s třetí osobou podle odst. 10, písm. e), rovněž o zprávě, kterou tato osoba společenství předkládá způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou
- f. schvalování rozpočtu společenství,
- g. celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- h. vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- i. druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- j. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- k. změně účelu užívání domu nebo bytu,
- l. změně podlahové plochy bytu,
- m. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- n. změně podílu na společných částech,
- o. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
- p. schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
- q. 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.

(10) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu

- a. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
- c. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- d. uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(11) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. V

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek-členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a. schválení nebo změně stanov,
- b. změně prohlášení vlastníka,
- c. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku IV. odst. 10, písm. d),
- d. modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- e. způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu

(2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

(3) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členů 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.

(4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle článku V, odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti takové dohody se vyžaduje písemný souhlas většiny všech vlastníků jednotek.

(5) K uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně výše a podmínek úvěru je zapotřebí písemného souhlasu s úředně ověřeným podpisem všech členů společenství.

(6) K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší deseti (10) let, je třeba souhlasu všech vlastníků.

(7) K rozhodnutí, na jehož základě má být společná část zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků jednotek omezena na dobu delší deseti (10) let, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

Čl. VI

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

(2) Návrh na rozhodnutí podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na zasedání shromáždění.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

- a. návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,

- b. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
- c. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí třicet (30) dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.

(4) V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno, dále se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí takového rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

(5) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však změnila 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 jednotek.

(6) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku a podpisem vlastníka na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(7) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů (30) od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, má se za to, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

(8) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) do 30 dnů.

Čl. VII

Výbor

(1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má minimálně **3 (slovy: tři) členy**. 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) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem podle těchto stanov; jinak jmenuje soud společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

(5) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

(6) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(7) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

(8) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.

(9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.

(10) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

(11) 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 závěrku,
- 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. zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
- e. na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
- f. odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- g. vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
- h. zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,

- j. plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- k. na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- l. zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- m. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- n. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- o. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

(12) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. VIII

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost výboru a projednávat stížnosti členů společenství. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství, vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství vlastníků, potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je minimálně jednočlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Předseda je povinen bezodkladně svolat jednání kontrolní komise na návrh kteréhokoli jejího člena.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito Stanovami,
- b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané shromáždění,
- c. podává shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti, a to nejméně jednou za kalendářní rok,
- d. může podat zprávu výboru nebo předsedovi společenství vlastníků o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy opatření k odstranění zjištěných nedostatků včetně termínů na jejich odstranění,
- e. provádí kontrolu činnosti správce, pokud je tento shromážděním stanoven,
- f. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru,

- g. musí stanovit úřední hodinu nebo hodiny pro individuální jednání s členy společenství, nejméně v rozsahu 1 hodiny v každém čtvrtletí kalendářního roku nebo jinou formu možného individuálního kontaktu dostupnou pro všechny členy společenství bez rozdílu, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. IX

Členství ve společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který 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 spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek X

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek-členů společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena, označení jednotky, již se stal vlastníkem (číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a se souhlasem vlastníka také telefonní číslo a e-mailová adresa vlastníka; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

- a. označení jednotky,
- b. velikost hlasu vážící se k jednotce,

- c. jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí jednotlivých podílů
- d. spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
- e. jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

(3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se také jméno, adresa a se souhlasem této osoby také telefonní číslo a e-mailová adresa této osoby.

(4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky-členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.

(5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě, avšak pouze s jeho písemným souhlasem. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, 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 újmu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. XI

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

- c. volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- d. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- f. seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy, opisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu, na svoje náklady a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g. navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h. navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i. být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- k. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- l. na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- m. další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b. řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c. udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d. udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a

obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,

- 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 statutárního orgánu společenství přístup do bytu 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 10 (deset) dní předem dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu,
- h. umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, 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. předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu, a to prostřednictvím tiskopisu „Oznámení o záměru provedení stavebních úprav jednotky“, který je přílohou č. 1 těchto stanov,
- 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 nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- l. neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
- m. v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
- n. oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

(4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

(5) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,

(6) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

(7) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - 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 jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

(8) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Čl. 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 vlastníkům 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.

(2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a. zajišťování provozu domu a pozemku,
- b. řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako 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, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- d. pojištění domu,
- e. vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- f. 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,
- g. vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- h. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- i. vedení seznamu členů společenství,

- j. další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(3) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

(4) 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 činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

(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:

- a. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- b. o zcizení 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 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

(7) 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. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku **200.000 Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých); celkově pak **700.000 Kč** (slovy: sedm set tisíc korun českých) za kalendářní rok; 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 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

B. Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn
 - a. užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky 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 případného domovního řádu.

(2) Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se v takovém případě vyvěsí na nástěnce v každém z vchodů společenství. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

(3) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech předměty nepatřící k vybavení domu. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovvi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(4) Vlastník jednotky 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 jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

(5) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství a statutárnímu orgánu společenství.

(6) Vlastník jednotky 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.

(7) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(8) V případě, že vlastník jednotky 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 jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvysledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.

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

(1) Společenství se při svém hospodaření řídí zásadami stanovenými v dokumentu „Zásady hospodaření SVJ“, který je přílohou č. 2 těchto stanov.

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.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek-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 jednotek-členové společenství-formou záloh na účet společenství do 25. (slovy: dvacátého pátého) 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.

(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.

(5) 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 každou bytovou jednotku.

(6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(7) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

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. osvětlení společných prostor v domě,
- f. úklid společných prostor v domě,
- g. provoz výtahu,
- h. další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu do 25. (slovy: dvacátého pátého) dne v měsíci spolu s příspěvkem na správu domu a pozemku. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího 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 a případný rozdíl vůči stavu na patním vodoměru bude rozúčtován dle počtu osob,
- 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,
- 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 přivádějících signál do jednotky,
- e. náklady uvedené v odst. 1 písm. e) – f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování; náklady na provoz výtahu nehradí vlastníci nebytových jednotek nacházejících se v přízemí domu, které jsou přístupné z ulice,
- f. náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění a případně podle počtu osob rozhodných pro zúčtovací období,
- g. náklady uvedené v odst. 1 písm. g) hradí všichni vlastníci bytových jednotek.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a. vlastník jednotky, 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 zúčtovacího 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 zúčtovacího období.

- (6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz. článek X, čl. 3, písm. n).
- (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 jednotky.
- (9) Vlastník jednotky 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 nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb.
- (11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tří čtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle 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. Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek 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 zákoně a těchto stanovách.
- (3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- (4) Vlastníci hradí předepsané příspěvky a zálohy v jedné částce měsíčně, se splatností do 25. (slovy: dvacátého pátého) dne daného měsíce (např. předpis za leden je splatný do 25. 1.). Nezaplacené příspěvky a zálohy se stávají dluhem vůči SVJ.
- (5) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti může společenství uplatnit úrok z prodlení ode dne následujícího po dni splatnosti ve výši stanovené nařízením vlády.
- (6) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti může společenství uplatnit úrok z prodlení ode dne následujícího po dni splatnosti ve výši stanovené nařízením vlády.

Čl. XIV Nebytový prostor

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

Čl. XV
Závěrečná ustanovení

(1) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(2) Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne ...13.6. 2023.....

Přílohy:

- (1) Oznámení o záměru provedení stavebních úprav jednotky
- (2) Zásady hospodaření SVJ

V Praze dne13.6. 2023.....

.....