

# STANOVY

## Společenství vlastníků jednotek domu Šestajovická 488/20

### ČÁST 1.

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

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

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu a pozemku, konkrétně bytového domu č.p.488 v části obce Hloubětín, který tvoří součást pozemku parc. č. 782/5 a 782/6, a dále pozemků parc.č. 782/31, 782/37 a 782/39, vše v katastrálním území Hloubětín a obci Praha jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha město na listu vlastnictví číslo 1493 pro obec Praha a katastrální území Hloubětín.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.

(4) Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku.

(5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

(6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

(8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

##### Čl. II

##### Název a sídlo

(1) Název zní: Společenství vlastníků jednotek domu Šestajovická 488/20

(2) Sídlem je: Šestajovická 488/20, Praha 9, PSČ 19800

## **ČÁST 2.**

### **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

#### **Čl. III**

##### **Obecné vymezení správy domu a pozemku**

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

#### **Čl. IV**

##### **Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

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

a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že dojde k havarijnímu stavu v jednotce a dále v případě, kdy vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a to po předchozí výzvě adresované vlastníku jednotky.

#### **Čl. V**

##### **Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

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

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

b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek, jako jsou zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Čl. VI**

### **Oprávnění sjednávat smlouvy**

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

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a pozemku nebo služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu, a
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

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

## **Čl. VII**

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

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo 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 příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

d. povinnost správce předkládat jím 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 resp. předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X 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 se správcem, co se týče ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti správce 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.

**ČÁST 3.**  
**ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
**ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI**  
**Čl. VIII**  
**Vznik členství**

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

(2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(3) 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 před dnem vzniku společenství vlastníků,

b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

**Čl. IX**  
**Seznam členů společenství vlastníků**

(1) 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, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,

- 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.

(2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.

(3) 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 vlastnického práva k jednotce, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(4) 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.

(5) 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.

## **Čl. X**

### **Členská práva a povinnosti**

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí týkajících se společenství vlastníků, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a se způsobem jeho správy domu a pozemku,
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto

práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

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

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

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

c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

d. hradit stanovené zálohy na úhradu služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

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

f. udržovat svůj byt v nezávadném stavu a dbát o řádný vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání,

g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Pokud tak vlastník jednotky neučiní, ani po písemné výzvě zasláné mu statutárním orgánem, kde musí být uvedena přiměřená lhůta k odstranění závad, statutární orgán společenství může rozhodnout, že závadu odstraní společenství na náklady vlastníka jednotky, které pokud je neuhradí včas a řádně, má tento orgán oprávnění po vlastníkově jednotky vymáhat.

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

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

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

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

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

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

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

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

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

(12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## **Čl. XI**

### **Spoluvlastnictví jednotky**

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků pak vykonává společný zástupce spoluvlastníků jednotky. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **Čl. XII**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce,
- b. úmrtím člena společenství vlastníků — fyzické osoby,
- c. zánikem člena společenství vlastníků — právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

## **ČÁST 4.**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **Čl. XIII**

### **Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. předseda,
- c. kontrolní komise

## **Čl. XIV**

### **Shromáždění**

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Předseda svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou (včetně možnosti využití elektronické pošty), která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu a/nebo emailovou adresu, nebyla-li sdělena ani jedna, tak na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

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

(5) 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 předsedy a členů kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,



e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f. rozhodování

- o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- o změně podlahové plochy bytu,
- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o změně podílu na společných částech,
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku 3.000,- Kč v průměru ročně na každou jednotku.

g. udělování předchozího souhlasu,

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 11 stanov,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

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

(7) Všech hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení v případě

- a) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech;
- b) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech (písemná dohoda všech vlastníků);

(8) Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení v případě

- a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
- b) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- c) změny účelu užívání společných částí (rekolaudace);
- d) změny účelu užívání domu nebo bytu ve spoluvlastnictví všech vlastníků (rekolaudace);
- e) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
- f) rozhodování o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení (stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu či pozemku) převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3000 Kč v průměru ročně na jednotku;

g) změny stanov.

(9) Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení v případě

a) volby a odvolávání členů volených orgánů (statutárního orgánu - individuálního i kolektivního), volba členů komisí či volba členů do dalších funkcí;

b) rozhodování o výši odměn členů volených orgánů;

c) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, tj. změna v prohlášení vlastníka mezi dvěma konkrétními jednotkami, tzn. změna ve výměře dvou (tří, atd.) jednotek bez změny celkové plochy včetně dohody mezi vlastníky;

d) podstatném zlepšení nebo zhoršení (stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu či pozemku), převyšují-li náklady částku Kč 3000,- Kč ročně na každou jednotku v jednotlivém případě a nepřesahující částku 600.000,- Kč v každém jednotlivém případě;

e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, tj. stanovení, tedy zvýšení nebo snížení příspěvku na správu domu a pozemku;

f) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;

g) schválení účetní závěrky;

h) vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu;

ch) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodování vyhradí (např. k pověření předsedy výběrem dodavatele oprav, výběrem správce apod.);

j) změny v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;

k) výjimečně, a to jednorázově, o opravě věci ve výlučném užívání spoluvlastníků ze společných prostředků s ohledem na jednotný vzhled domu;

l) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo jinému nakládání s nimi v souladu s jinými právními předpisy;

(10) V případě použití rozhodnutí mimo zasedání se požadavek na výši kvóra vypočítává „ze všech hlasů“, přičemž nejmenší kvórum je nadpoloviční většina.

(11) Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství nebo pověřená osoba. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

(12) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy společenství. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## **Čl. XV**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění (tzv. per rollam)**

(1) Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát předseda, ale i kterýkoliv vlastník (navrhovatel).

(2) Návrh musí obsahovat návrh usnesení (či jiný návrh k hlasování), podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta nesmí být kratší patnácti dnů a delší třiceti dnů.

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

- a) písemně, formou dopisu zaslaného na adresu sídla společenství vlastníků jednotek (za písemný způsob doručení je považováno i odeslání dopisu ve formátu PDF prostřednictvím datové schránky fyzické osoby či právnické osoby, kdy musí takovou zprávu odeslat oprávněná osoba),
- b) osobním předáním předsedovi společenství nebo jiné pověřené osobě nebo
- c) elektronicky na určenou e-mailovou adresu.

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

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(6) Rozhodnutí se přijímá tak, že tam, kde je zapotřebí ke schválení nadpoloviční většiny přítomných hlasů, je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů.

(7) Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo, mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(8) V případě použití korespondenčního hlasování elektronickou poštou, vyhlašuje a zajišťuje toto hlasování předseda či oprávněný vlastník. Korespondenční hlasování probíhá prostřednictvím elektronické pošty. Je zahájeno odesláním podkladových materiálů společně s návrhem usnesení a je ukončeno uplynutím lhůty stanovené k doručení odpovědí. Lhůta pro odpovědi na otázky nesmí být kratší než patnáct dní.

9) V případě, že vlastník jednotky nemá přístup k elektronické poště a nebude moci použít korespondenčního hlasování elektronickou poštou, bude postupovat dle odst. 3) tohoto článku, tj. písemnou formou.

(10) Každý z účastníků hlasování je povinen při elektronické komunikaci (e-mail) vždy při své odpovědi tuto odeslat statutárnímu orgánu popř. oprávněnému návrhovateli korespondenčního hlasování. K přijetí usnesení je potřeba většina hlasů všech vlastníků jednotek, tj. členů s hlasovacím právem, pokud není zákonem či těmito stanovami stanovena k přijetí usnesení jiná (kvalifikovaná) většina.

## **Čl. XVI** **Předseda**

(1) Předseda společenství je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Předseda za společenství jedná navenek. Písemná právní jednání za společenství vlastníků podepisuje předseda. V době nepřítomnosti předsedy podepisuje za společenství vlastníků jím pověřená osoba, Předseda či jím pověřená osoba, která se za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství vlastníků svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Funkční období předsedy činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním a může být do své funkce volen opětovně.

(4) Způsobilý být předsedou společenství je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li

společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(6) Předseda vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby předseda zmocnil pro jednotlivý případ jinou osobu, aby za něho při jeho neúčasti rozhodovala.

(7) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je předseda pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům.

(8) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Předseda jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

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

b. rozhoduje o pojištění domu,

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

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

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

f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,

h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu služeb,

i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

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

k. Zajišťuje výběr správce pro jeho schválení shromážděním.

(10) Předseda jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

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

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

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

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

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

(11) V působnosti předsedy je dále rozhodování:

a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,-Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč;

b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3.000,-Kč v průměru ročně na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

(12) Předseda společenství skončí ve funkci:

a. uplynutím funkčního období,

b. odvoláním z funkce,

c. odstoupením z funkce,

d. ztrátou způsobilosti být členem statutárního orgánu

e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(13) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(14) Skončí-li předseda ve své funkci dle ust. odst. (13) a nový předseda dosud nebyl shromážděním zvolen, může osoba či osoby (svolavatel), které jsou oprávněny shromáždění svolat dle zákona či těchto stanov (čl. XIV., odst. 2), shromáždění, na jehož programu bude volba nového předsedy společenství, svolat.

(15) Skončí-li předseda ve funkci dle odst. (13), jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem předsedu soud, a to na dobu, než bude nový předseda zvolen dle zákona a těchto stanov; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## **Čl. XVII.**

### **Kontrolní komise**

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

(2) Kontrolní komise je pětičlenná a volí a odvolává ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Funkční období členů kontrolní komise činí pět let a počíná zvolením do funkce.

(4) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství.

(5) Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu s právními předpisy a se stanovami.

(6) Zjistí-li kontrolní komise při své činnosti nedostatky, upozorní na ně členy společenství resp. shromáždění společenství.

(7) V rozsahu působnosti kontrolní komise je její pověřený člen oprávněn nahlížet do dokladů společenství a požadovat od statutárního orgánu vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

(8) Předseda kontrolní komise podává zprávu o činnosti shromáždění.

(9) Skončí-li některý z členů kontrolní komise ve své funkci a nový člen dosud nebyl shromážděním zvolen, může osoba či osoby (svolavatel), které jsou oprávněny shromáždění svolat dle zákona či těchto stanov (čl. XIV., odst. 2), shromáždění, na jehož programu bude volba nového člena kontrolní komise, svolat.

## **ČÁST 5.**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

#### **Čl. XVIII**

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků, rovněž tak pravidla uvedená v tomto článku a v samostatném domovním řádu, který byl přijat na shromáždění vlastníků.

(2) Dále jsou členové společenství povinni dodržovat tato pravidla domovního řádu:

a. Se zařízením domu, především s vchodovými dveřmi domu a společných prostor je třeba zacházet šetrně. Při vnášení a vynášení předmětů je nutné dbát na to, aby se dveře, zábradlí, zdi a výtahová klec nepoškodily. Škody ve společných prostorách a na zařízeních domu nebo v bytech sousedících s bytem uživatele (např. způsobené vytopením), které způsobil uživatel bytu, je povinen ohlásit výboru resp. předsedovi a zajistit odstranění následků škod na vlastní náklady.

b. Uživatelé bytů jsou povinni dodržovat platné protipožární předpisy, což znamená mít pořádku plynové a elektrické rozvody a spotřebiče v bytě a skladováním hořlavých látek v bytě nezvyšovat požární zatížení bytu a domu.

c. Pro ukládání dětských kočárků je vyhrazen prostor kočárkárny v přízemí. Podle potřeby je nutno před vjezdem kočárku do domu a do kočárkárny očistit kola kočárku od bláta a jiných hrubých nečistot.

d. Hlavní vchodové dveře jsou povinni uživatelé bytů zamykat. V době uzamčení domu zajišťuje vpuštění návštěv a uzamčení domu po jejich odchodu navštívený uživatel bytu.

e. Pokud uživatel bytu, např. v souvislosti s prováděním oprav v bytě či úprav nebo stěhování nebo v souvislosti s jinou činností, nad obvyklou míru znečistí společné prostory domu, je povinen neprodleně takovéto znečistění odstranit. Z důvodů požární bezpečnosti a hygieny není povoleno skladovat na chodbách domu a v chodbičkách sklepů jakékoliv předměty.

f. Smetí a odpad se vysypávají do kontejnerů v ohradě na dvoře domu. Do kontejnerů nebo v jejich blízkosti je zakázáno odkládat části nábytku, velké krabice, koberce apod. K tomu slouží sběrný dvůr.

g. V zájmu bezpečnosti a čistoty není dovoleno vyklepávat rohožky či koberce z lodžii či balkonů nebo vyhazovat předměty z oken, lodžii či balkonů.

h. Chovatelé domácích zvířat jsou odpovědní za to, že jimi chovaná zvířata nebudou ohrožovat své okolí, nebudou zdrojem hluku, zápachu, šíření hmyzu nebo infekcí a že nebudou znečišťovat společné prostory domu a jeho nejbližšího okolí.

i. Noční klid se stanovuje od 22,00 hod. do 06,00 hod. V této době je třeba chovat se tak, aby nedocházelo k rušení hlukem uživatele ostatních bytů v domě.

j. Práce, při kterých vzniká nadměrný hluk (vrtání, klepání apod.) se smí provádět od 08,00 do 18,00 hod. v pracovních dny. V těchto případech je vhodné informovat ostatní obyvatele domu, aby byli na situaci připraveni např. vývěskou v informační skřínce domu.

Porušování ustanovení těchto pravidel domovního řádu má pro člena společenství stejné důsledky, jako porušování kterýchkoliv ustanovení těchto stanov.

## **ČÁST 6.**

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE**

#### **ČI. XIX**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku, úhrada za služby a způsob vymáhání dlužných částek**

(1) Náklady na správu domu a pozemku, tj. náklady na vlastní správní činnost hradí členové společenství podle podílů vlastníků na společných částech domu. Odměnu správce, odměňování členů volených orgánů, náklady na vedení účetnictví, náklady na zřízení a vedení bankovního účtu a náklady na poskytování právních služeb hradí členové společenství rovným dílem, rozvrhnou se na každou jednotku stejně. Dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby hradí členové společenství podle zvláštního právního předpisu. Vše pak platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce, a to vždy do 15 dne kalendářního měsíce.

(2) Příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na úhradu služeb zaplatí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak, a to:

#### **a) podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu**

aa) příspěvek na správu domu a pozemku (Fond oprav domu a pozemku) ve výši stanovené shromážděním vlastníků;

#### **b) podle počtu osob užívajících jednotku**

ba) vynáška, zanáška a likvidace směsného odpadu;

bb) společná elektřina, voda (chodba vč. sklepů, STA);

bc) úklid;

bd) používání výtahu.

#### **c) za jednotku (Příspěvek na správu domu určený do fondu správy domu a pozemku)**

ca) podíl na platbě správci za spravování domu a pozemku;



cb) vedení účetnictví, právní služby, bankovní poplatky;

cb) podíl na odměně volenému orgánu;

cc) podíl na nákupu provozního materiálu (papír, toner, žárovky) apod.

#### **d) podle náměrů**

da) teplo, vodné, stočné, a to v souladu se zvláštními právními předpisy.

(3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(4) V případě existence přeplatku v rámci vyúčtování záloh na úhradu za služby je možné po předchozím schválení výborem resp. předsedou společenství tyto snížit, a to maximálně o 20% proti předcházejícímu zúčtovacímu období.

(5) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevycerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(6) Neuhradí-li člen společenství platby uvedené v odst. (1) na účet do 30 dnů po řádném termínu splatnosti, bude mu vystavena první upomínka. Tato upomínka bude vyčíslovat dlužnou částku bez úroků z prodlení a bude doručena poštou a formou e-mailu na oficiální kontaktní email dlužníka, který je veden u správce. Vystavení této upomínky nebude zpoplatněno. Zároveň nebudou vyžadovány žádné sankční platby.

(7) Nebude-li však platba připsána na účet ani do 60 dnů po řádném termínu splatnosti, přes to, že byla dlužníku zaslána upomínka podle odst. (6), bude dlužníkovi vystavena druhá upomínka. Tato upomínka bude vyčíslovat dlužnou částku a smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den od počátku prodlení, tj. od 16. dne měsíce, ve kterém měla být platba provedena, a bude doručena formou doporučeného dopisu na trvalé bydliště dlužníka uvedené v katastru nemovitostí a formou e-mailu na oficiální kontaktní email dlužníka, který je veden u správce. Zároveň bude vystavení této upomínky zpoplatněno paušální částkou 200,- Kč.

(8) Nebude-li ani 30 dnů po zaslání druhé upomínky platba připsána na účet, bude statutární orgán vymáhat dluh vč. příslušenství podáním žaloby u příslušného soudu.

### **Čl. XX**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,

c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplateků 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 předseda a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. V případě, že shromáždění rozpočet na další rok neschválí, platí rozpočet z předchozího roku.

(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 (tzv. fond oprav a obnovy).

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

(7) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určuje se splatnost příspěvku na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu cen služeb na 15. den příslušného kalendářního měsíce.

## **ČÁST 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

(1) Ten, kdo poruší ustanovení těchto stanov a přes písemnou výstrahu předsedy prokazatelně mu doručenou nezjedná v přiměřené lhůtě uvedené v této výstraze nápravu, je povinen uhradit společenství smluvní pokutu podle § 2052 o.z. ve výši 100,00Kč za každý i započatý den prodlení. Právo společenství požadovat vedle smluvní pokuty i náhradu škody a příp. i úroky z prodlení tímto není dotčeno. Platí pro vlastníky jednotek, členy společenství vlastníků, i když se porušení dopustili osoby, kterým tito vlastníci dali souhlas s užíváním jednotky v jejich vlastnictví

(2) Tyto stanovy byly schváleny na shromážděním dne .....2022.

(3) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.