

## **Stanovy společenství vlastníků jednotek**

### **Společenství pro dům Poděbradova 3215 a Vašatova 3216**

## **ČÁST PRVNÍ**

### **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. I**

##### **Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), a dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví s vymezením jednotek ze dne 12.5.2006 vložené do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno rozhodnutím č.j. V-3094/2006-203 s právními účinky vkladu ke dni 21.6.2006.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a prostor sloužících k podnikání v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v právních předpisech (dále jen "člen společenství").
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu č. p. 3215, 3216 stojícího na pozemcích parc. č. 6440/60 (dále jen „Dům“) a se správou pozemku parc. č. 6440/60 (dále jen „Pozemek“), vše v obci Kladno, část obce Kladno, katastrální území Kladno, zapsáno na LV č. 13601, který vede Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (vše dále jen "správa domu") a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách.
- (4) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (5) Společenství 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.

#### **Čl. II**

##### **Název a sídlo společenství**

- (1) Názvem společenství jsou slova "Společenství pro dům Poděbradova 3215 a Vašatova 3216".
- (2) Sídlo společenství je na adrese Poděbradova 3215, Kladno, PSČ 272 01

## **ČÁST DRUHÁ**

### **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. III**

##### **Správa domu a další činnosti**

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku a co je v zájmu všech členů společenství 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členu společenství.
- (2) Správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav, stavebních úprav a jiných změn 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 nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - e) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - f) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - g) prohlídek a čištění komínů,
  - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - j) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace,

- pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- k) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (3) Správou domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména zajišťování:
- a. 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 jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání jak je specifikováno v těchto stanovách;
  - c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství;
  - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství;
  - e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
  - f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků.
- (4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu,
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňuje nároky vzniklé z takových smluv.
- (6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad od členů společenství za služby zajišťované společenstvím,

- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu závazných právních předpisů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### **Čl. IV**

##### **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 vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství 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 zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) cenu za službu poskytovanou správcem,
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. V**

##### **Společná ustanovení**

- (1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
  - c) revizor, rozhodne-li o jeho zřízení shromáždění.
- (2) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (3) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, nestanoví-li tyto stanovy nebo právní předpis jinak.
- (4) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, nebo odvoláním z funkce.
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán orgánem, který jej do funkce ustanovil, nebo shromážděním.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení oznámení. Uvedenou dobu lze zkrátit, vysloví-li s tím souhlas orgán, jehož je odstupující členem.
- (8) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Funkční období náhradníka trvá nejdéle do doby, kdy by jinak

uplynulo funkčního období člena voleného orgánu, kterého ve funkci nahradil. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 2 až 7 obdobně. Pokud takový náhradník dle tohoto odstavce není, členové voleného orgánu společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího shromáždění příslušného k volbě členů tohoto orgánu.

- (9) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (10) Nemá-li statutární orgán společenství dostatečný počet členů potřebný k rozhodování (ani po využití možnosti kooptace podle odst. 8), jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným v těchto stanovách; jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

## Čl. VI

### Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jeho zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení, zejména změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - b) změnách stanov,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
  - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. IV, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
  - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III,
  - g) výši záloh na úhradu za služby,
  - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo prostor sloužících k podnikání k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle právních předpisů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty anebo pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší, než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 100 tisíc Kč bez DPH v jednotlivém případě, nebo k udělení předchozího souhlasu k jednáním uvedeným shora, vyžaduje-li tak právní předpis,
- k) stanovení výše odměny členů výboru nebo revizora,
- l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- n) schvalování rozpočtu společenství,
- o) rozhodování o:
  - členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - změně podlahové plochy bytu,
  - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - změně podílu na společných částech,
  - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - opravě nebo stavební úpravě společných částí domu či pozemku, převyšují-li náklady částku 5.000,- Kč na jednu jednotku, pokud prováděcí právní předpis nestanoví částku vyšší, to neplatí v případech oprav, které nesnesou odkladu, nebo kterými je nutné zabránit vzniku dalších škod, v případě havarijní situace či v případě likvidace následků živelných pohrom;
  - dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství (dále jen „svolavatel“). Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 60 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Odeslání je přípustné obyčejným či doporučeným dopisem, emailem, datovou schránkou, vhozením do schránky vlastníka v domě.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena do dispozice adresáta a současně vyvěšena nejméně 10 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem, než výborem, řídí jednání člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Počet hlasů při hlasování odpovídá velikost podílu člena společenství na společných částech domu. Pro hlasování spoluvlastníků jednotky platí, mají společně tolik hlasů, jako kdyby byla jednotka ve vlastnictví jediné osoby, hlasovací práva vykonává společný zástupce.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Ostatní náležitosti stanoví zákon.

(13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(15) Ustanovení tohoto článku o zápisech se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a revizora.

## **Čl. VII**

### **Výbor**

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

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dále dalším členem výboru.



Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Další podrobnosti upravuje zákon.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
  - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení daňového tvrzení příslušným orgánům veřejné moci, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

- e) zajišťuje uzavírání smluvních vztahů s dodavatelskými subjekty, jako jsou úklid, údržba, správa, média, svoz odpadu;
- f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, návrh rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, 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,
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- l) bude-li určitá záležitost předložena shromáždění, které o ni nerozhodne z důvodu, že nebylo schopné se usnášet, přechází působnost o ni rozhodnout na výbor SVJ vyjma rozhodnutí ve věcech, ve kterých je v souladu s právními předpisy oprávněno rozhodnout výlučně shromáždění SVJ,
- m) zpracovává detailní zásady domovního řádu, kontroluje a vymáhá jeho dodržování.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e) zajišťuje stavební povolení a jiná správní rozhodnutí týkající se společenství,
- f) plní další povinnosti uložené mu právními předpisy.

## Čl. VIII

### Revizor

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

## (2) Revizor v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání výboru.

## Čl. IX

### Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Má-li společenství zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

## Čl. X

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- (1) V případech, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet, dále v případech, kdy se takový způsob hlasování jeví jako efektivnější či hospodárnější, a dále ve všech důležitých záležitostech, které nesou odkladu, nebo umožňuje-li tak právní předpis, může být rozhodnutí přijato jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách (zpravidla formou hlasovacího protokolu), které obsahují označení záležitosti, o níž se rozhoduje, počet hlasů vlastníků, kteří své rozhodnutí vyjádřili, počet hlasů vlastníků, kteří své rozhodnutí nevyjádřili, datum, ve kterém hlasování probíhalo a podpisy hlasujících členů společenství (dále jen „korespondenční hlasování“).
- (2) O vyhlášení korespondenčního hlasování rozhoduje výbor. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků, není-li vyžadován zákonem nebo stanovami vyšší počet hlasů.
- (3) Korespondenční hlasování probíhá za následujících podmínek:

- a. Znění navrhovaného usnesení, jeho odůvodnění včetně případných příloh či odkazem na místo, kde se s nimi mohou členové společenství seznámit, oznámení o prvním dni hlasování a době, po kterou hlasování probíhá, a informace o všech způsobech, kterými lze hlasovat, musí být vyvěšeny na domovní vývěsce nejméně 30 dní před prvním dnem hlasování. Přílohou je vždy vzor hlasovacího lístku;
- b. Hlasování k jednotlivým návrhům se provádí zakroužkováním či jiným zjevně nezaměnitelným označením svého rozhodnutí u příslušného návrhu usnesení, zpravidla označením slova „SOUHLASÍM“, „NESOUHLASÍM“, nebo „ZDRŽUJI SE“, včetně připojení podpisu vlastníka. K jakýmkoliv úpravám textu návrhu na hlasovacím lístku se nepřihlíží.
- c. Korespondenční hlasování je možné realizovat takto:
  - i. Členové výboru obejdou osobně členy společenství ve dnech, kdy hlasování probíhá, člen společenství na hlasovací arch připojí své rozhodnutí a svůj podpis;
  - ii. Člen společenství zašle své rozhodnutí poštou na adresu společenství;
  - iii. Člen společenství vhodí své rozhodnutí do schránky společenství nebo do schránky výboru společenství, je-li zřízena;
  - iv. Člen společenství zašle své rozhodnutí emailem z emailové adresy, kterou pro tento účel předem sdělil výboru společenství, na emailovou adresu, která bude uvedena na průvodních informacích dle odst. 3 písm. a) tohoto článku. V případě, že člen společenství zašle své rozhodnutí z jiné emailové adresy, než je uvedeno v předchozí větě, přihlíží se k němu jen v případě, že je email podepsán elektronicky zaručeným podpisem dle zvláštních právních předpisů;
  - v. Člen společenství zašle své rozhodnutí do datové schránky společenství.
  - vi. Člen společenství připojí své rozhodnutí na hlasovací arch u určeného člena výboru, nebo správce.
- d. Korespondenční hlasování probíhá zpravidla po dobu 5 dní, neurčí-li výbor jinak. Po ukončení korespondenčního hlasování výbor zajistí oznámení o výsledku hlasování vyvěšením na domovní nástěnce po dobu nejméně 30 dnů.

(4) Ustanoveními tohoto článku není dotčena možnost rozhodování mimo zasedání shromáždění dle občanského zákoníku.

(5) Při korespondenčním hlasování platí obdobně čl. X. odst. 4 (hlasování spoluvlastníků).

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. XI**

##### **Vznik členství**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (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 na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
- (5) Společenství vede seznam členů společenství vlastníků. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství se zpravidla uvede u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, korespondenční adresa, společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů a váha hlasu při hlasování na shromáždění. Další práva či povinnosti stanoví zákon.

## Čl. XII

### Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, člen společenství může svá práva na Shromáždění vykonávat pomocí jiné osoby, které k tomu udělí plnou moc,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze "schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství. Podklady pro nahlížení připraví výbor nebo jím pověřená osoba po včasné žádosti člena společenství. Nahlížení proběhne zpravidla v místě pravidelného konání schůzí výboru společenství, jinak v místě vhodném, a to v čase a délce přiměřené povaze nahlížení.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - b) hradit stanovené příspěvky a zálohy na správu domu a pozemku řádně a ve stanoveném termínu splatnosti. Den splatnosti záloh je určen na 15. den příslušného měsíce, v případě, že den splatnosti vychází na den pracovního klidu, posunuje se splatnost na následující pracovní den,
  - c) hradit řádně a ve stanoveném termínu splatnosti nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, dále v případě kontrolní působnosti výboru ohledně stavební činnosti člena společenství; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle těchto stanov a pro potřeby správy domu a pozemku,
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na

- správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
  - l) sdělit výboru společenství kontakt na nájemníka bezodkladně po vzniku pronájmu své jednotky. Kontaktem se zde rozumí jméno, příjmení, trvalý pobyt, telefonní číslo, emailová adresa a adresa pro doručování písemné korespondence,
  - m) seznámit svého nájemce nebo i podnájemce s textem těchto stanov a domovním řádem,
  - n) udržovat svůj byt jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- (3) Neplní-li člen společenství povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka ohrožené či poškozené jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (4) Upravuje-li člen společenství 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.
- (5) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

## **Čl. XIII**

### **Zánik členství ve společenství**

- (1) Členství ve společenství zaniká
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

(2) Společné členství ve společenství 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 výboru společenství.

## **ČÁST PÁTÁ**

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

#### **Čl. XIV**

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí - domovní řád**

(1) Vlastník je povinen dodržovat následující domovní řád. Za plnění tohoto domovního řádu osobou, která od vlastníka odvozuje své užívací nebo obdobné právo (například nájemník, podnájemník, vypůjčitel aj.), ručí vlastník.

##### **1.I.**

Jednotky a pozemky (dále jen „prostory“) je vlastník povinen udržovat v řádném stavu, aby se nezneškodnocovaly a nepoškozovaly. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Vlastníci dbají o udržení prostor v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.

Náklady na údržbu a opravu jednotek nese její vlastník. Náklady na opravu těch společných částí, ke kterým má výlučné užívací právo jen některý vlastník, nese společenství. Náklady na správu, údržbou a opravu ostatních společných prostor a společných zařízení nese Společenství.

##### **1.II.**

Výbor Společenství poskytuje vlastníkům informace zejména prostřednictvím nástěnek, emailem či jinou formou, dle vhodnosti.

Člen společenství je povinen označit svou poštovní schránku a jmenovku na zvonkovém tablu svým jménem či názvem, případně jménem či názvem svého nájemníka.

Člen společenství nesmí ve společných prostorách umístit jakékoliv vývěsky, nápisy, reklamy ani obdobná informační zařízení bez předchozího souhlasu výboru.

##### **1.III.**

Ve společných částech domu je zakázáno umístit motocykly či motorová vozidla.

##### **1.IV.**

Odpadky je vlastník povinen ukládat pouze do nádob k tomu určených.

Ve společných částech je zakázáno kouřit, užívat psychotropní či jiné omamné látky a rovněž uskladňovat hořlaviny jakéhokoliv druhu.

Vlastníci, kteří chovají v bytové jednotce domácí zvířata, jsou povinni dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu, aby se domácí zvířata volně nepohybovala ve společných částech, a to ani na pozemcích. Dále jsou povinni dbát, aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.



#### 1.V.

Veškeré stavební úpravy jednotek jsou vlastníci povinni předem oznámit výboru společenství.

Je zakázáno narušovat plášť domu nebo povrch střechy a umisťovat na ně jakékoliv předměty. Venkovní vzhled domu nesmí být měněn, a to včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu měl vlastník předchozí písemný souhlas společenství. Květiny v oknech, na balkonech a předměty na terasách apod. musí být zabezpečeny proti pádu.

Antény a satelity je vlastník oprávněn umístit vně budovy jen s předchozím písemným souhlasem společenství a za podmínek v něm uvedených.

#### 1.VI.

Vlastníci jsou povinni dodržovat noční klid. Noční klid se stanoví od 22:00 hod. do 06:00 hod. Provádění hlučných činností (např. hra na hudební nástroje) či stavebních úprav (např. vrtání, bourání) je povoleno pouze v době od 8:00 do 19:00 hod., vyloučeno je zcela o nedělích a státních svátcích.

- (2) Výbor společenství je oprávněn stanovit další závazná pravidla domovního řádu, či upravit detaily jednotlivých ustanovení a pravidla pro vymáhání povinností stanovených domovním řádem.

### **ČÁST ŠESTÁ**

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

#### **Čl. XV.**

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

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,

- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- (2) Příjmem společenství 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 jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění či schválení v korespondenčním hlasování tak, aby o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce kalendářního roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- (5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Čl. XVI.

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

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
- a) náklady na vedení účetnictví,
  - b) náklady na vlastní správní činnost společenství,
  - c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
  - d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

- f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - g) náklady na odměňování členů volených orgánů,
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (3) Náklady na správu a údržbu společných částí - garážových stání, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům, se rozúčtují pouze mezi tyto vlastníky, a to ve stejné výši. Náklady na správu a údržbu společných částí - teras, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům, se rozúčtují pouze mezi tyto vlastníky, a to ve stejné výši.
- (4) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## **Čl. XVII.**

### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo prostory určené k podnikání k účelům uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## **Čl. XVIII**

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon o odpadech) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tornu příslušným orgánem společenství na účet společenství.

(2) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, hradí příspěvky na jejich správu, údržbu a opravu, jen tito vlastníci, a to ve výši i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(3) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor 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.

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

**Tyto stanovy nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním Společenství, konaným dne 15. 6. 2016.**