

Stanovy
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ VRCHLICKÉHO 479, PRAHA 5

1. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

1.1. Základní ustanovení

- 1.1.1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu č.p. 479, postaveného na pozemku parcelní číslo 818, vše v katastrálním území Košíře, obci Praha, části obce Košíře, jak zapsáno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 6054 (dále jen „**Dům**“ a „**společenství**“).
- 1.1.2. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném Domě 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 (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“).
- 1.1.3. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 1.1.4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu.
- 1.1.5. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- 1.1.6. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- 1.1.7. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení. Při tomto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- 1.1.8. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

1.2. Název a sídlo společenství

- 1.2.1. Název společenství: **Společenství vlastníků Vrchlického 479, Praha 5**
- 1.2.2. Sídlo společenství: **Praha**

2. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

2.1. Společná ustanovení

- 2.1.1. Orgány společenství jsou:
- 2.1.1.1. shromáždění,
- 2.1.1.2. výbor společenství (dále jen „**výbor**“).
- 2.1.2. Výbor společenství je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být i fyzická nebo právnická osoba, která není členem nebo společným členem tohoto společenství. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době její volby alespoň

3 roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. -----

- 2.1.3. Je-li členem voleného orgánu společenství právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu společenství fyzická osoba, která je oprávněna zastupovat takovou právnickou osobu (a to buď ze zákona jako její statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo na základě písemné plné moci). Taková fyzická osoba musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byla členem voleného orgánu společenství osobně. -----
- 2.1.4. Člen voleného orgánu společenství vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Fyzická osoba jednající jménem právnické osoby jako člena voleného orgánu nesmí udělit plnou moc za tímto účelem třetí osobě. -----
- 2.1.5. Funkční období členů volených orgánů společenství je pět (5) let; počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nových členů orgánu nebo do dne určeného při volbě nových členů orgánu jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců ode dne uplynutí jejich funkčního období. -----
- 2.1.6. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním nebo ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu. -----
- 2.1.7. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližší zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě. -----
- 2.1.8. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství. -----
- 2.1.9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce skončí dnem, kdy tento orgán jeho odstoupení projednal, nejpozději však třicet (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 2.1.10. 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. Pro náhradníky platí ustanovení článku 2.1.4 těchto stanov obdobně. -----
- 2.1.11. 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. -----
- 2.1.12. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. -----
- 2.1.13. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji

funkci nevykonával, např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale. -----

- 2.1.14. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jeho ukončení. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal a zahájil, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápisy z jednání všech orgánů společenství jsou uchovány u předsedy výboru. -----

2.2. Shromáždění -----

- 2.2.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v Domě. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Domu; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. -----

- 2.2.2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a rozhoduje o jejich odměně. -----

- 2.2.3. Do působnosti shromáždění náleží zejména: -----

- 2.2.3.1. změna stanov, -----

- 2.2.3.2. změna prohlášení vlastníka budovy, -----

- 2.2.3.3. volba o odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn, --

- 2.2.3.4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků, rozhodnutí o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, -----

- 2.2.3.6. schválení druhu plnění spojených s užíváním jednotek, společných částí Domu a částí Domu společných jen některým členům společenství, jsou-li takové (dále jen „služby“), výše záloh na úhradu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

- 2.2.3.7. rozhodování o výši příspěvků na správu Domu, -----

- 2.2.3.8. rozhodování o členství společenství 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 Domu, resp. o opravě nebo stavební úpravě částí Domu společných jen některým členům společenství, jsou-li v Domě takové, -----

- 2.2.3.9. udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, jiných práv nebo majetkových hodnot nebo těch movitých věcí, jejichž pořizovací cena činí nejméně 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), neurčí-li společenství jinak, nebo k jinému nakládání s nimi, -----

- 2.2.3.10. udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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, uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí Domu, -----
- 2.2.3.11.** určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- 2.2.3.12.** určení pravidel pro užívání společných částí Domu; to se však nedotýká oprávnění výboru stanovit v naléhavých případech (otázky bezpečnosti, ochrany zdraví a majetku, havarijní případy apod.) zvláštní, doplňující nebo jiná pravidla pro užívání společných částí Domu, -----
- 2.2.3.13.** schválení domovního řádu nebo požárního řádu v návaznosti na pravidla užívání společných částí Domu, bude-li rozhodnuto o jejich vydání, -----
- 2.2.3.14.** rozhodování o dalších záležitostech určených příslušnými právními předpisy, těmito stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
- 2.2.4.** Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává jej výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel je povinen svolat shromáždění rovněž v případě, že poklesne počet členů některého z volených orgánů pod minimální počet stanovený těmito stanovami nebo zákonem. Poklesne-li počet členů výboru tak, že výbor nemá ani jednoho člena, je oprávněn svolat shromáždění kterýkoliv člen společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----
- 2.2.5.** 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, nejméně však dvou z nich, a to do třiceti (30) dnů od doručení této žádosti.-----
- 2.2.6.** Nesplní-li svolavatel uvedený v článku 2.2.4 těchto stanov povinnost svolat shromáždění podle článku 2.2.4 nebo 2.2.5 těchto stanov, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to na náklady společenství. Za tímto účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění. -----
- 2.2.7.** Kdo shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 2.2.8.** Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci, která musí být svolavateli předložena před zahájením zasedání. -----
- 2.2.9.** Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nejméně patnáct (15) dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----
- 2.2.10.** Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle článku 2.2.4 těchto

stanov, nebo podle článku 2.2.6 těchto stanov, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolavatelem. -----

2.2.11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. -----

2.2.12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech Domu; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, resp. členové společnosti, kteří mají jednotku ve svém společném jmění manželů, mají společně jeden hlas o velikosti odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu. Je-li společenství vlastníkem jednotky, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

2.2.13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společnosti soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společnosti pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----

2.2.14. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----

2.2.14.1. schválení nebo změně stanov, -----

2.2.14.2. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku 2.2.3.10 těchto stanov, -----

2.2.14.3. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----

2.2.14.4. rozdělení zisku z hospodaření společnosti, -----

2.2.14.5. stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu. -----

2.2.15. Dochází-li ke změně prohlášení vlastníka budovy, vyžaduje se souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. -----

2.2.16. Souhlas všech dotčených členů společnosti se vyžaduje, mění-li se vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech Domu nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu Domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu. -----

2.2.17. Souhlas všech členů společnosti se vyžaduje k přijetí usnesení o změně účelu užívání Domu nebo bytu a změně stavby. -----

2.2.18. Tvoří-li společenství pouze tři členové, je k přijetí usnesení shromáždění zapotřebí vždy souhlasu všech členů. -----

2.3. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění -----

2.3.1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. -----

- 2.3.2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct (15) dní. -----
- 2.3.3. 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. Vyžaduje-li se k rozhodnutí shromáždění forma notářského zápisu, je i pro vyjádření vlastníka jednotky taková forma nezbytná. -
- 2.3.4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě 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 ten, kdo usnesení navrhl. -----
- 2.3.5. Rozhodnutí se přijímá stejnou většinou hlasů vlastníků jednotek jako na zasedání shromáždění dle výše uvedených ustanovení stanov s tím, že pro účely rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se potřebná většina pro přijetí rozhodnutí určí z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek. -----

2.4. Výbor -----

- 2.4.1. Výbor je statutárním 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 příslušných právních předpisů či těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- 2.4.2. Výbor je výkonným orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda, není-li místopředsedy, pak přítomný člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. ----
- 2.4.3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu (je-li zvolen) volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
- 2.4.4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----
- 2.4.5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát do roka. -----
- 2.4.6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
- 2.4.7. 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. -----
- 2.4.8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů. -----
- 2.4.9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: -----
 - 2.4.9.1. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy Domu a dalších činností společenství 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, -----
 - 2.4.9.2. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----

- 2.4.9.3.** odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- 2.4.9.4.** připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě Domu 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, -----
- 2.4.9.5.** předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- 2.4.9.6.** zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
- 2.4.9.7.** sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou Domu a výši záloh na úhradu za služby, -----
- 2.4.9.8.** zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
- 2.4.9.9.** zajišťuje včasné plnění dluhů společenství vzniklých ze smluv a jiných povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----
- 2.4.9.10.** oprávněn stanovit v naléhavých případech (otázky bezpečnosti, ochrany zdraví a majetku, havarijní případy apod.) zvláštní, doplňující nebo jiná pravidla pro užívání společných částí Domu, ----
- 2.4.9.11.** vede seznam členů společenství.-----
- 2.4.10.** Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
- 2.4.10.1.** v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání v zastoupení společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, -----
- 2.4.10.2.** 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,-----
- 2.4.10.3.** v zastoupení společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, -----
- 2.4.10.4.** plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem. -----
- 2.4.11.** Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.-----
- 2.4.12.** Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru škodu, kterou 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.

2.5. Jednání dalších osob za společenství

2.5.1. 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.

2.5.2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle článku 2.5.1 těchto stanov, musí být schváleno shromážděním.

2.5.3. Smlouva sjednaná dle článku 2.5.1 těchto stanov musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání v zastoupení společenství.

2.5.4. Působnost dle článků 2.5.1 a 2.5.2 těchto stanov nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

2.6. Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

2.6.1. V případech, kdy je dle příslušných právních předpisů potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

3. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

3.1. Vznik členství

3.1.1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v Domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

3.1.1.1. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

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

3.1.2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.

3.1.3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.

3.1.4. Převádí-li člen společenství vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou Domu přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Potvrzení vydává společenství na žádost převodce. Člen podává žádost o poskytnutí potvrzení statutárnímu orgánu společenství v písemné formě. Potvrzení poskytne statutární orgán vlastníku jednotky písemně nejpozději do třiceti (30) dnů od obdržení této žádosti. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce.

3.1.5. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění podle věty první musí být písemné a zmocněnec jej doloží statutárnímu orgánu společenství před prvním hlasováním shromáždění, kterého se účastní. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje nezbytná součinnost vlastníka jednotky.

3.2. Seznam členů společenství

- 3.2.1. Statutární orgán společenství vede seznam členů. V seznamu členů musí být u každého člena společenství uvedeno: -----
- 3.2.1.1. jméno a příjmení, -----
- 3.2.1.2. datum narození, -----
- 3.2.1.3. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k Domu, -----
- 3.2.1.4. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, -----
- 3.2.1.5. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů, -----
- 3.2.1.6. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. -----
- 3.2.2. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
- 3.2.3. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho (1) měsíce od okamžiku, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost nebo v něm bydlí. ---
- 3.2.4. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše statutární orgán do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se statutární orgán dozví o této skutečnosti jiným způsobem. -----
- 3.2.5. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost na náklady společenství 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. -----
- 3.2.6. 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. -----
- 3.3. **Práva a povinnosti člena společenství** -----
- 3.3.1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má právo: -----
- 3.3.1.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, -----
- 3.3.1.2. účastnit se zasedání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, -----
- 3.3.1.3. volit a být volen do orgánů společenství, -----
- 3.3.1.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, ---
- 3.3.1.5. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost přeplatků, resp. nedoplatků, je nejpozději do třiceti (30) dnů od obdržení takového vyúčtování, -----
- 3.3.1.6. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství, do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a s dodávkou služeb, -----

- 3.3.1.7. být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky, vůči příslušné osobě odpovědné za takové vady, vztahují-li se takové vady ke společným částem Domu. -----
- 3.3.2. V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v podbodech bodu 3.3.1.6 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, 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. -----
- 3.3.3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost: -----
- 3.3.3.1. dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, -----
- 3.3.3.2. hradit stanovené příspěvky na správu Domu, a to nejpozději do 15. dne měsíce, za nějž je platba předepsána, -----
- 3.3.3.3. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby nejpozději do 15. dne měsíce, za nějž je platba předepsána, a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
- 3.3.3.4. řídit se při užívání společných částí Domu a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, jakož i rozhodnutími a pokyny příslušného orgánu společenství, -----
- 3.3.3.5. 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 příslušné právní předpisy nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
- 3.3.3.6. zdržet se jednání, jímž by způsobil závady nebo poškození společných částí Domu, -----
- 3.3.3.7. udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, -----
- 3.3.3.8. 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, nebo ti, kterým přenechal jednotku, resp. její část, k užívání, pokud tak tito neučiní sami, -----
- 3.3.3.9. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, bude-li k tomu příslušným orgánem společenství rozhodnuto o jejich instalaci, -----
- 3.3.3.10. umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo Domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň tři (3) dny předem, -----
- 3.3.3.11. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí Domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, -----
- 3.3.3.12. neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání osob a další

- skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám, -----
- 3.3.3.13.** oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství, -----
- 3.3.3.14.** oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost nebo v něm bydlí, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu Domu závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- 3.3.3.15.** předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, -----
- 3.3.3.16.** při porušení některé ze svých povinností dle těchto stanov a dalších vnitřních předpisů společenství dostavit se na výzvu výboru na jeho jednání za účelem vyřešení následků takového porušení a přijetí opatření k jejich nápravě včetně sjednání způsobu náhrad případných škod, -----
- 3.3.3.17.** hradit společenství náklady vzniklé porušením povinností dle těchto stanov, -----
- 3.3.3.18.** seznámit uživatele jednotek, kteří nejsou členy společenství, s ustanoveními těchto stanov, které se vztahují k užívání Domu, s vnitřními předpisy společenství, jsou-li vydány, a zavázat je k jejich dodržování, -----
- 3.3.3.19.** zajistit možnost vstupu do jednotky, která nebude z jakéhokoliv důvodu užívána, nebo její uživatel nebude přítomen, pro případy vzniku havárie, apod. tak, že předá výboru kontakt na třetí osobu, která vstup bez zbytečného odkladu v případě potřeby zajistí, -----
- 3.3.3.20.** dodržovat pravidla pro užívání společných prostor, a to zejména: ---
- zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm, -----
dodržování čistoty; pokud vlastník nebo uživatel jednotky způsobí znečištění společných prostor, je povinen neprodleně zajistit odstranění těchto nečistot, nebo je sám uklidit; -----
 - dodržování nočního klidu v době od 22:00 do 6:00 hodin, -----
 - nahlásit výboru společenství poruchu, závadu či nečistotu ve společném prostoru Domu. -----
- 3.3.4.** Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek. -----
- 3.4. Zánik členství** -----
- 3.4.1.** Členství ve společenství zaniká: -----
- 3.4.1.1.** převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
- 3.4.1.2.** úmrtím člena společenství – fyzické osoby, -----
- 3.4.1.3.** zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
- 3.4.1.4.** zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
- 3.4.1.5.** dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. -----

- 3.4.2. 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. -----

4. pravidla pro správu domu -----

- 4.1. Správa Domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. 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 sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, jsou-li takové části Domu. -----

- 4.2. Správou Domu se rozumí především: -----

- 4.2.1. zajišťování provozu Domu, -----

- 4.2.2. řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Domu (např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí Domu včetně odstraňování havarijních stavů), -----

- 4.2.3. protipožární zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, -----

- 4.2.4. revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení Domu, zajištění prohlídky a čištění komínů, -----

- 4.2.5. údržba pozemku, -----

- 4.2.6. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu z jiných právních předpisů, -----

- 4.2.7. sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění Domu, o nájmu společných částí Domu, o nájmu nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství, jsou-li takové, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou, -----

- 4.2.8. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou Domu (dále jen „příspěvky na správu Domu“), evidence těchto plateb, vyúčtování a vypořádání se členy společenství, -----

- 4.2.9. zajištění plnění služeb, vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, -----

- 4.2.10. vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a k činnosti společenství, -----

- 4.2.11. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----

- 4.2.12. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, zpracování a předložení daňových přiznání, uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství, -----

- 4.2.13. vedení seznamu členů společenství. -----

- 4.3. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti či výlučná působnost orgánu společenství podle právních předpisů a těchto stanov. -----
- 4.4. Smlouva se správcem obsahuje: -----
- 4.4.1. vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- 4.4.2. cenu za služby poskytované správcem, -----
- 4.4.3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- 4.4.4. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
- 4.4.5. povinnost správce předložit jednou ročně společenství 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, -----
- 4.4.6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat společenství zprávu o své činnosti a předat společenství všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti, -----
- 4.4.7. další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- 4.5. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. -----
- 4.6. Uzavřením smlouvy se správcem podle těchto stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost společenství plynoucí z právních předpisů a těchto stanov. -----
- 4.7. Uzavře-li společenství v souladu s těmito stanovami smlouvu se správcem, je povinnost smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu Domu a výše záloh na služby, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které dle příslušných právních předpisů a těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. V takové smlouvě se správcem může společenství prověřit správce též zajišťováním činností dle článku 6.4.1 těchto stanov. -----
5. **pravidla pro užívání společných částí** -----
- 5.1. Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části Domu spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek, způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost a v souladu s povinnostmi vlastníka jednotky podle právních předpisů, těchto stanov a rozhodnutí orgánů společenství (včetně domovního řádu, bude-li vydán). -----
- 5.2. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech Domu jakékoliv předměty a dále je povinen zajistit, aby po společných částech Domu volně nepobíhala žádná jím, nebo osobami, kterým vlastník umožnil vstup do Domu, chovaná zvířata. -----
- 5.3. Odstranit závadný stav či napravit škodu způsobenou vlastníkem jednotky či osobami, kterým umožnil vlastník vstup do Domu, na společných částech Domu nebo na bytech jiných vlastníků, je povinen vlastník jednotky. -----
- 5.4. V případě, že vlastník jednotky při užívání Domu či společných částí Domu porušuje své povinnosti týkající se pravidel správy Domu, společenství jej vyzve, aby závadný stav odstranil, a určí k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty společenství závadný stav

odstraní na svůj náklad s tím, že má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů s tím spojených po vyzvaném vlastníkovi.

6. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvků na správu Domu a úhradu služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

6.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství:

6.1.1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

6.1.2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

6.1.3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy Domu kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečností jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

6.1.4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

6.1.5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.

6.1.6. Rozpočet nákladů pod bodem 6.1.3 a 6.1.4 těchto stanov se stanoví na roční období.

6.1.7. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 6.1.5 těchto stanov se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden (1) rok.

6.1.8. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

6.2. Pravidla pro příspěvky na správu Domu:

6.2.1. Vlastníci jednotek (členové společenství) jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Domu podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

6.2.2. Příspěvek na správu Domu platí vlastníci jednotek (členové společenství) formou záloh, o jejichž výši a splatnosti rozhodne shromáždění. Spolu se zálohami na správu Domu platí také zálohy na služby.

6.2.3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.

6.2.4. Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu Domu se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li k tomu příslušný orgán společenství jinak.

6.3. Rozúčtování nákladů na služby:

6.3.1. Službami jsou především:

6.3.1.1. dodávka vody a odvádění odpadních vod,

6.3.1.2. odvoz komunálního odpadu,

6.3.1.3. osvětlení společných prostor v Domě,

- 6.3.1.4. úklid společných prostor v Domě, -----
- 6.3.1.5. další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek, ----
- 6.3.1.6. provoz a čištění komínů. -----
- 6.3.2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
- 6.3.3. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství, a to spolu s příspěvky (zálohami) na správu Domu, přičemž o výši a splatnosti těchto záloh rozhodne shromáždění. -----
- 6.3.4. Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----
 - 6.3.4.1. náklady uvedené v článku 6.3.1.1 těchto stanov se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy, vyhlášky nebo shromáždění jinak, -----
 - 6.3.4.2. náklady uvedené v článku 6.3.1.2 těchto stanov se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy, vyhlášky nebo shromáždění jinak, -----
 - 6.3.4.3. náklady uvedené v článku 6.3.1.3 a 6.3.1.4 těchto stanov se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy, vyhlášky nebo shromáždění jinak -----
 - 6.3.4.4. náklady uvedené v článku 6.3.1.5 těchto stanov se rozúčtují na základě usnesení shromáždění, -----
 - 6.3.4.5. náklady uvedené v článku 6.3.1.6 těchto stanov se rozúčtují podle počtu využívání vyústění do komínů či počtu odkouření, nestanoví-li právní předpisy, vyhlášky nebo shromáždění jinak. -----
- 6.3.5. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí vždy osoba užívající jednotku. ---
- 6.3.6. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. -----
- 6.3.7. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období. -----
- 6.3.8. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. -----
- 6.3.9. Vlastník jednotky může případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do patnácti (15) dnů ode dne doručení. -----
- 6.3.10. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov. -----
- 6.3.11. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. -----
- 6.4. Majetek a hospodaření společenství:-----
 - 6.4.1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu Domu, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
 - 6.4.2. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech Domu ručí za dluhy společenství. -----

- 6.4.3. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Domu. -----
- 6.4.4. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník na výzvu výboru zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc. -----
- 6.4.5. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu Domu, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník na výzvu výboru zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (viz § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).-----

7. Závěrečná ustanovení -----

- 7.1. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušných právních předpisech nebo těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, kterým rozhodlo o jejich nabytí, pokud v usnesení shromáždění není uvedeno jinak. -----
- 7.2. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění povinností třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
- 7.3. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě. -----
- 7.4. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení občanského zákoníku a souvisejících předpisů, včetně zákona č. 72/1994 Sb., zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. -----
- 7.5. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek a jsou též k dispozici u statutárního orgánu společenství. -----
- 7.6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 22.2.2018. -----