

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Křižíkova 7

se sídlem Křižíkova 1481/7, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice

IČ: 024 89 813

(dále jen „stanovy“):

OBSAH STANOV

ČÁST PRVNÍ: Základní ustanovení	2
Čl. I.: Předmět úpravy	2
Čl. II.: Vznik společenství a jeho povaha.....	2
Čl. III.: Název a sídlo společenství.....	2
 ČÁST DRUHÁ: Členství ve společenství.....	3
Čl. IV.: Vznik a zánik členství	3
Čl. V.: Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování	4
 ČÁST TŘETÍ: Orgány společenství.....	6
Čl. VI.: Ustanovení společná pro více orgánů společenství.....	6
Čl. VII.: Shromáždění	7
Čl. VIII.: Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam).....	10
Čl. IX.: Předseda společenství.....	10
Čl. X.: Kontrolní komise.....	11
Čl. XI.: Jednání dalších osob za společenství.....	12
 ČÁST ČTVRTÁ: Pravidla správy domu a pozemku a užívání společných částí.....	12
Čl. XII.: Činnosti týkající se správy domu a pozemku.....	12
Čl. XIII.: Pravidla správy domu a pozemku.....	14
Čl. XIV.: Společné části a pravidla jejich užívání.....	14
 ČÁST PÁTÁ: Pravidla tvorby rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada nákladů na služby.....	16
Čl. XV.: Pravidla tvorby rozpočtu společenství	16
Čl. XVI.: Příspěvky na správu domu a pozemku	16
Čl. XVII.: Úhrada nákladů na služby	17
Čl. XVIII.: Dluhy člena společenství vůči společenství.....	18
 ČÁST ŠESTÁ: Doručování a závěrečná ustanovení.....	18
Čl. XIX.: Doručování.....	18
Čl. XX.: Závěrečná ustanovení.....	19

ČÁST PRVNÍ

Základní ustanovení

Čl. I. Předmět úpravy

- 1.1. Tyto stanovy upravují v souladu s § 1200 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), postavení společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) v domě č. p. 1481 (dále jen „**dům**“) na pozemku parc. č. 1524/3 v k. ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, práva a povinnosti vlastníků jednotek v domě (dále jen „**jednotky**“) a související otázky.
- 1.2. Společenství vykonává také správu souvisejícího pozemku parc. č. 1523/35, k.ú. České Budějovice 6 (pozemek parc. č. 1524/3 a pozemek parc. č. 1523/35, vše v k.ú. České Budějovice 6 dále spolu jen „**pozemek**“).
- 1.3. Tyto stanovy nahrazují v plném rozsahu původní stanovy Společenství vlastníků jednotek Křižíkova 7 schválené prvním shromážděním společenství dne 12. 12. 2013 (notářský zápis NZ 502/2013; N 590/2013 ze dne 12. 12. 2013 sepsaný JUDr. Zdeňkem Melicharem, notářem v Českých Budějovicích).

Čl. II. Vznik společenství a jeho povaha

- 2.1. Společenství vzniklo dne 25. 10. 2013 v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“) a dne 11. 2. 2014 bylo zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu S, vložka 4270.
- 2.2. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů.
- 2.3. Společenství je právnickou osobou vzniklou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- 2.4. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 2.5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2.6. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 2.7. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s členy společenství i s třetími osobami.
- 2.8. Vzniknou-li členům společenství práva vadou jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.

Čl. III. Název a sídlo společenství

- 3.1. Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Křižíkova 7.**
- 3.2. Sídlem společenství je: **České Budějovice, Křižíkova 1481/7, PSČ 370 01.**
- 3.3. Identifikační číslo společenství je: **02489813.**

ČÁST DRUHÁ

Členství ve společenství

Čl. IV. Vznik a zánik členství

- 4.1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 4.2. Členství ve společenství vzniká:
- a) vznikem společenství, nabytím-li osoba vlastnictví k jednotce do vzniku společenství,
 - b) nabytím vlastnictví jednotky, nabytím-li osoba vlastnictví k jednotce po vzniku společenství.
- 4.3. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy společenství. Společní členové společenství jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich členská práva vůči společenství. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Hlasovací právo společných členů je nedělitelné.
- 4.4. Společenství vede seznam svých členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů činí statutární orgán na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků.
- V seznamu členů musí být u každého člena uvedeno:
- a) číslo jednotky,
 - b) jméno a příjmení člena či společných členů,
 - c) adresa trvalého pobytu,
 - d) korespondenční adresa, pokud je odlišná od adresy trvalého pobytu,
 - e) e-mailová adresa v případě, že jí člen společenství používá,
 - f) telefonní číslo,
 - g) v případě spoluvlastnictví jednotky:
 - velikost podílu každého spoluvlastníka jednotky nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů,
 - osoba společného zástupce dle čl. 4.3. stanov,
 - h) údaje uvedené výše pod písm. b) až f) o osobě, které člen společenství přenechal jednotku k užívání na dobu nikoli přechodnou,
 - i) počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,
 - j) váha hlasu při hlasování na shromáždění, určená podílem člena na společných částech.
- 4.5. Seznam členů není přístupný. Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu statutární orgán jméno, příjmení a bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal jednotku k užívání. V případě naléhavé situace (např. havárie) sdělí statutární orgán členu společenství také e-mailovou adresu a telefonní číslo.
- 4.6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat platby uhrazené společenství převodcem jednotky (příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky a společných částí a zajišťovaná společenstvím (dále jen „služby”)) ke dni účinnosti převodu.

- 4.7. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele jednotky i dluhy převodce jednotky vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku, dluhy na úhradě nákladů na služby a zálohách na služby, měl-li je a mohl-li je nabyvatel jednotky zjistit.
- 4.8. Společenství na základě žádosti člena společenství - převodce jednotky nebo s jeho souhlasem vyhotoví potvrzení o tom, jaké dluhy vůči společenství přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4.9. 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) zrušením společenství,
 - f) v jiných případech stanovených obecně závaznými právními předpisy.

Čl. V. Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 5.1. Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 5.2. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, stanovách a rozhodnutích orgánů společenství, zejména:
- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání shromáždění,
 - d) volit a být volen do volených orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - f) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění a volených orgánů společenství, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na úhradě nákladů na služby a na úhradě ztráty společenství,
 - h) obdržet od společenství jméno, příjmení a bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky v domě nebo osoby, které vlastník jednotku v domě předal do užívání; v případě naléhavé situace (např. havárie) má právo obdržet i telefonní číslo a e-mailovou adresu,
 - i) obdržet včasné vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby a vrácení případných přeplatků.

- 5.3. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, stanovách a rozhodnutích orgánů společenství, zejména
- a) dodržovat právní předpisy, stanovy, domovní řád a jiná rozhodnutí orgánů společenství a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky,
 - b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a případné nedoplatky dle vyúčtování,
 - c) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení, obsaženými v těchto stanovách, domovním řádu a rozhodnutích orgánů společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - d) spravovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy,
 - e) zdržet se všeho, čím by ohrozil, změnil nebo poškodil společné části domu,
 - f) zdržet se všeho, čím by ztížil výkon práva jiných členů společenství svobodně spravovat a výlučně užívat svou jednotku a společné části,
 - g) oznámit společenství bez zbytečného odkladu níže uvedené skutečnosti, nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy nastaly:
 - 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - 2. skutečnosti, které se zapisují do seznamu členů,
 - 3. skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, není-li stanovena lhůta kratší,
 - 4. umístění sídla právnické osoby, adresy trvalého pobytu fyzické osoby či místa podnikání v jednotce,
 - 5. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 4.,
 - h) odstranit na svůj náklad bezodkladně závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup,
 - i) umožnit na výzvu společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě či úpravě domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava či úprava domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
 - k) předem oznámit společenství stavební úpravu uvnitř své jednotky,
 - l) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - m) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy své jednotky provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů

společenství, a v případech, kde to stanoví obecně závazné předpisy a stanovy, provádět úpravy jen s příslušným povolením, se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek,

- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy,
 - o) v případě předpokládané delší nepřítomnosti v jednotce sdělit společenství kontaktní údaje osoby (včetně telefonního čísla), která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
 - p) zajistit dodržování stanov, domovního řádu, jiných rozhodnutí orgánů společenství a pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
 - q) oznámit společenství podnikání nebo jinou činnost v jednotce, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
- 5.4. Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně k užívání členu společenství podle čl. 5.3 písm. i), j) a l) doručí statutární orgán členovi společenství nejméně 3 (tři) dny před zamýšleným dnem přístupu; to neplatí, jde-li o havarijný či obdobný naléhavý stav.
- 5.5. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči předsedovi společenství. Při zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

ČÁST TŘETÍ

Orgány společenství

Čl. VI. Ustanovení společná pro více orgánů společenství

- 6.1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) předseda společenství
 - c) kontrolní komise.
- 6.2. Předseda společenství a kontrolní komise jsou volenými orgány společenství.
- 6.3. Členem voleného orgánu může být fyzická či právnická osoba. Členem voleného orgánu může být i osoba, která není členem společenství. Fyzická osoba či zmocněnec právnické osoby, který právnickou osobu jako člena ve voleném orgánu zastupuje, musí být plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6.4. Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka) či druh (družka) je členem téhož nebo jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 6.5. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 6.6. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, je povinen tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou ke společenství i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

- 6.7. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 6.8. Funkční období členů volených orgánů je 5 (pět) let a počíná dnem zvolení do funkce. Před uplynutím funkčního období funkce člena orgánu zaniká zánikem způsobilosti dané osoby být členem příslušného orgánu, odvoláním z funkce shromážděním či odstoupením z funkce.
- 6.9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznámí ostatním členům orgánu společenství, jehož je členem, a písemným prohlášením doručeným do sídla společenství. Jeho funkce zaniká nejpozději uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 6.10. Člen voleného orgánu může být ze své funkce odvolán rozhodnutím shromáždění.
- 6.11. Zasedání voleného orgánu může svolat kterýkoli jeho člen vhodným způsobem, sděleným všem ostatním členům orgánu ve lhůtě nejméně 5 (pěti) dnů před zasedáním tak, aby se jej pokud možno mohli zúčastnit všichni jeho členové. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad zasedání.
- 6.12. Kdo zasedání voleného orgánu svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 6.13. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 6.14. Každý kolektivní volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6.15. O průběhu zasedání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat alespoň údaje o místě, datu a programu zasedání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Zápis podepisuje ten, kdo zasedání orgánu svolal, a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány v sídle společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 6.16. Volené orgány mohou rozhodovat i mimo zasedání (per rollam) způsobem, na kterém se jejich členové dohodnou a který umožní ověřit totožnost hlasujících členů orgánu. Vždy musí být prokazatelné, že o hlasování byli předem informováni všichni členové daného orgánu, a vždy musí být zřejmé znění přijatého rozhodnutí a způsob hlasování jednotlivých členů orgánu.
- 6.17. Členové volených orgánů si mezi sebe mohou rozdělit působnost podle určených oborů. Rozdělení působnosti nezabývá další členy povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti společenství spravovány.

Čl. VII. Shromáždění

- 7.1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění tvoří všichni členové společenství, z nichž každý má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 7.2. Společní členové společenství vykonávají hlasovací právo prostřednictvím společného zástupce. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 7.3. Statutární orgán svolá zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jednou do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci zasedání shromáždění sami na náklad společenství.

- 7.4. Shromáždění se svolává ve lhůtě nejméně 15 (patnácti) dnů před konáním shromáždění, a to písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, datum, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členovi společnosti včas se s nimi seznámit s tím, že se v pozvánce uvede, kde tak mohou učinit. Člen společnosti se může práva na řádné a včasné odeslání (doručení) pozvánky vzdát.
- 7.5. Pozvánka se doručuje všem členům společnosti a současně se vyvěsí na domovní nástěnce. Pozvánka se doručuje členům společnosti osobně, nebo vhozením do jejich poštovní schránky, nebo se jim zasílá na poštovní či e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7.6. Kdo shromáždění svolal, může je i odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane později než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání zasedání shromáždění, nahradí společnost členům společnosti, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 7.7. Každý člen společnosti se může účastnit zasedání shromáždění a dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí vztahujících se k jeho pořadu. Pokud by člen společnosti požadoval informace, jejichž prozrazení by mohlo společnosti způsobit vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 7.8. Každý člen společnosti se může nechat na zasedání shromáždění včetně hlasování na něm zastoupit. Plná moc musí být písemná (úřední ověření podpisu se nevyžaduje) a musí být předložena svolavateli před zahájením zasedání.
- 7.9. O záležitosti, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.
- 7.10. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společnosti, kteří mají většinu všech hlasů.
- 7.11. Zasedání shromáždění zahájí předseda společnosti, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. V případě svolání zasedání shromáždění postupem podle čl. 7.3. stanov (věta druhá za středníkem) zahájí zasedání člen společnosti zmocněný svolavatelem. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 7.12. Na shromáždění hlasují členové společnosti veřejně zvednutím ruky. Sčítání hlasů provádí předseda zasedání nebo jím určená osoba. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 7.13. Do působnosti shromáždění patří:
- a) schválení a změny stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů společnosti a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti a správě domu a pozemku,
 - d) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - f) schválení rozpočtu,
 - g) rozhodování o
 1. členství společnosti v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy, jejichž bezodkladná potřeba je vyvolána mimořádnou situací (havárie apod.) nebo jejichž nutnost plyne z revizní zprávy,
 3. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
- h) udělování předchozího souhlasu statutárnímu orgánu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 5. uzavření smlouvy o užívání určité společné části členem společenství či jinou osobou;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně,
- j) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu a schválení domovního řádu,
- k) rozhodování o mimořádném příspěvku členů společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku mimo pravidelné platby (čl. 16.4. stanov),
- l) rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a změně stavby,
- m) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7.14. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak.
- 7.15. Ke zvolení předsedy společenství podle čl. 7.13. písm. b) stanov se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 7.16. K přijetí rozhodnutí podle čl. 7.13. písm. a), e), h) bod 4 , písm. g) bod 3 a písm. k) stanov se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 7.17. K přijetí rozhodnutí podle čl. 7.13. písm. h) bod 1 a 3, a dále podle čl. 7.13. písm. g) bod 2 stanov se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 7.18. K přijetí rozhodnutí podle čl. 7.13. písm. l) stanov se vyžaduje souhlas všech členů společenství.
- 7.19. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do 30 (třiceti) dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat informaci o tom, kdo zasedání shromáždění svolal, jak a kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, nezbytné údaje prokazující usnášedlnost shromáždění, záznam o průběhu zasedání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány, a datum vyhotovení zápisu. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy (případně plné moci k zastoupení na shromáždění) a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu.

- 7.20. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, o svolání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Na jeho konání se jinak použijí pravidla pro konání shromáždění.
- 7.21. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společnosti navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společnosti o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 7.22. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společnosti navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. VIII. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- 8.1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání shromáždění.
- 8.2. Statutární orgán doručí návrh rozhodnutí členům společnosti osobně nebo vhozením do jejich poštovní schránky, nebo jej zašle na poštovní či e-mailovou adresu členů společnosti uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společnosti vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí nejméně 15 (patnáct) dní od doručení návrhu.
- 8.3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel jsem se“ člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 8.4. Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtě určené k přijetí návrhu svůj souhlas s daným návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 8.5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Kvalifikovaná většina nezbytná pro schválení určitých rozhodnutí uvedená v čl. 7.15. - 7.18. stanov se jinak uplatní obdobně.
- 8.6. Statutární orgán oznámí členům společnosti výsledek hlasování písemně či e-mailem. V případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

Čl. IX. Předseda společnosti

- 9.1. Předseda společnosti je statutárním a výkonným orgánem společnosti.
- 9.2. Předseda společnosti je volen a odvoláván shromážděním.
- 9.3. Předseda společnosti zastupuje společnost ve všech záležitostech.
- 9.4. Předseda společnosti řídí a organizuje běžnou činnost společnosti, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem či stanovami svěřeny do působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo k rozhodnutí.
- 9.5. Za svou činnost odpovídá předseda společnosti shromáždění. Předseda společnosti podává nejméně jednou za tři měsíce písemné informace o své činnosti kontrolní komisi.

- 9.6. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil společenství porušením povinnosti při výkonu funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.7. Do působnosti předsedy společenství patří zejména:
- a) zajišťování záležitostí společenství ve věcech správy domu a pozemku dalších činností společenství,
 - b) plnění usnesení shromáždění,
 - c) uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a úprav domu a pozemku, pojištění domu a zajištění dodávky služeb,
 - d) vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) příprava podkladů pro jednání shromáždění a svolávání shromáždění,
 - f) předkládání shromáždění zprávy o hospodaření společenství, zprávy o správě domu a pozemku obsahující 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) předkládání shromáždění návrhu rozpočtu společenství,
 - h) předkládání shromáždění účetní závěrky a písemných materiálů k projednání a schválení,
 - i) zajišťování řádného vedení písemností společenství,
 - j) informování jednotlivých členů společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - k) zajišťování vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťování včasného plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasného uplatňování pohledávek společenství,
 - m) rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v jednotlivém případě částky 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých),
 - n) rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, nepřevyšují-li náklady částku 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy, jejichž bezodkladná potřeba je vyvolána mimořádnou situací (havárie apod.) nebo jejichž nutnost plyne z revizní zprávy,
 - o) dohled nad plněním uzavřených smluv a vymáhání nároků z porušení povinností druhé smluvní strany,
 - p) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství,
 - q) plnění povinností vůči rejstříku společenství vlastníků jednotek a katastru nemovitostí,
 - r) zajišťování jiných činností souvisejících se správou domu a pozemku podle čl. XII. stanov, není-li jimi pověřen správce či jiná osoba.

Čl. X. Kontrolní komise

- 10.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo statutárního orgánu.

- 10.2. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 10.3. Kontrolní komise má 2 (dva) členy. Členy kontrolní komise volí shromáždění.
- 10.4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis.
- 10.5. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat z nich kopie a vyžadovat od statutárního orgánu jakékoliv informace pro svoji kontrolní činnost. Výdaje spojené s předkládáním dokladů nese společenství.
- 10.6. Statutární orgán je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření společenství a předložit požadované doklady.
- 10.7. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
- a) kontroluje, zda jsou záležitosti společenství řádně vedeny a zda společenství a statutární orgán vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke správě statutárního orgánu určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání se statutárním orgánem.

Čl. XI. Jednání dalších osob za společenství

- 11.1. Pokud by soud rozhodoval o jmenování opatrovníka společenství, určuje se, aby takovým opatrovníkem byl jmenován člen společenství s největším podílem na společných částech, a je-li takových členů více, pak některý z nich dle uvážení soudu a názoru takových členů.

ČÁST ČTVRTÁ

Pravidla správy domu a pozemku a užívání společných částí

Čl. XII. Činnosti týkající se správy domu a pozemku

- 12.1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky.
- 12.2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
- a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání

1. společných částí,
 2. technických zařízení domu jako společných částí, a
 3. společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníkovvi jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
- 12.3. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany,
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na služby, jejich evidence, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 12.4. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a

- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat.

Čl. XIII. Pravidla správy domu a pozemku

- 13.1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku a zajišťování souvisejících činností je společenství.
- 13.2. Společenství může uzavřít se třetí osobou či osobami smlouvu či více smluv o zajišťování některých činností správy domu a pozemku (dále jen „**správce**“). Postup pro uzavření takové smlouvy stanoví obecně závazné právní předpisy, stanovy a usnesení shromáždění.
- 13.3. Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vyplývající z obecně závazných právních předpisů a těchto stanov.
- 13.4. V případě uzavření smlouvy o zajišťování některých činností správy domu a pozemku se třetí osobou musí tato smlouva obsahovat zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na služby včetně jejich evidence (je-li takové hospodaření správcem svěřeno),
 - c) povinnost správce předkládat příslušným orgánům společenství ke schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku, výše záloh na služby a dále návrhy na rozúčtování cen služeb,
 - d) povinnost správce předkládat jím 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 alespoň jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, 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 statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,
 - g) povinnost správce úplně informovat o své činnosti společenství na žádost statutárního orgánu,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním či statutárním orgánem.

Čl. XIV. Společné části a pravidla jejich užívání

- 14.1. Společnými částmi jsou všechny části a prostory pozemku a domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- 14.2. Společnými částmi je zejména pozemek, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Společnými částmi jsou zejména ty, které jako společné části vymezují obecně závazné právní předpisy a prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka**“).

- 14.3. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 14.4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu, a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných a nebezpečných druhů. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí, nahradí příslušný člen společenství tyto náklady společenství.
- 14.5. Pokud chov domácích zvířat obtěžuje ostatní členy společenství či jiné osoby užívající prostory v domě nad míru přiměřenou poměrům v domě, může shromáždění svým rozhodnutím uložit příslušnému členovi společenství, aby takový chov omezil či se jej zdržel.
- 14.6. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů ve společných částech domu bez souhlasu statutárního orgánu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání jednotky do společných vnitřních prostorů domu.
- 14.7. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 14.8. Člen společenství je povinen se zdržet užívání vnějších konstrukcí domu (např. okna, fasáda, střecha), balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na těchto konstrukcích, balkonech, lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 14.9. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu veřejné správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací společenství jeho členům.
- 14.10. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 14.11. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup
- 14.12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách ovlivňujících jiné jednotky či společné části je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu a ostatním členům společenství. Hlučné práce mohou být v jednotkách prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu v době od 10:00 hod. do 16:00 hod.
- 14.13. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 14.14. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 14.15. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí dle jejich původního určení.
- 14.16. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí (prostor) může tento člen uzavřít s předchozím souhlasem shromáždění se společenstvím smlouvu, upravující jeho podmínky.
- 14.17. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných částí, a to případně i odchýlně od těchto stanov.
- 14.18. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a další osoby vstupující do domu.
- 14.19. Člen společenství odpovídá za to, že osoba, které umožnil vstup do domu, se s pravidly užívání společných částí a domovním řádem seznámila a bude je dodržovat.

ČÁST PÁTÁ

Pravidla tvorby rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada nákladů na služby

Čl. XV. Pravidla tvorby rozpočtu společenství

- 15.1. Rozpočet společenství se vytváří pro kalendářní rok.
- 15.2. Rozpočet schvaluje shromáždění do konce kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, na který se rozpočet schvaluje.
- 15.3. Návrh rozpočtu předkládá shromáždění statutární orgán.
- 15.4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, má rozpočet dvě části:
 - (A) hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku zejména s těmito údaji:
 - 1. předpokládaný zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku k 1. lednu rozpočtového roku,
 - 2. předpokládané příjmy z příspěvků na správu domu a pozemku,
 - 3. předpokládané náklady na opravy a úpravy společných částí,
 - 4. jiné předpokládané náklady na správu domu a pozemku,
 - 5. předpokládaný zůstatek příspěvku na správu domu a pozemku k 31. 12. rozpočtového roku;
 - (B) úhrada nákladů na služby zejména s těmito údaji:
 - 1. předpokládané náklady na služby (dle jednotlivých služeb),
 - 2. předpokládané příjmy ze záloh na služby (dle jednotlivých služeb).

Čl. XVI. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 16.1. Pro účely úhrady nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství příspěvky na správu domu a pozemku.

- 16.2. Příspěvek na správu domu a pozemku se platí jako zálohová měsíční platba vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platí, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 16.3. Příspěvek na správu domu a pozemku sestává z
- a) příspěvku na správní činnost společenství, který je určen na úhradu nákladů vlastní správní činnosti společenství (zejména odměna správce a členů orgánů společenství, účetní náklady, administrativní náklady apod.) a který je pro každou jednotku stejný (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak,
 - b) příspěvku na úhradu ostatních nákladů, který je určen na úhradu všech ostatních nákladů na správu domu a pozemku a jehož výše odpovídá podílu člena společenství na společných částech, nebude-li v prohlášení vlastníka určeno jinak.
- 16.4. Shromáždění může rozhodnout o povinnosti členů společenství uhradit společenství mimo pravidelné měsíční platby mimořádný příspěvek na správu domu a pozemku podle podílu členů na společných částech, je-li to vzhledem k okolnostem potřebné.
- 16.5. Příspěvek na správu domu a pozemku se s každým členem společenství vyúčtuje nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku, za který byl hrazen. Nevýčerpaný zůstatek se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 16.6. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná pro předchozí kalendářní rok.

Čl. XVII. Úhrada nákladů na služby

- 17.1. Společenství zajišťuje zejména tyto služby:
- a) dodávku tepla a teplé vody,
 - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - c) provoz a servis výtahu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě, v zimě úklid schodů a vstupu do jednotlivých vchodů,
 - f) odvoz komunálního odpadu,
 - g) dodávku elektrické energie pro celý bytový dům (včetně dodávky elektrické energie do jednotek).
- 17.2. O druhu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 17.3. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, nerozhodne-li shromáždění o jiné lhůtě.
- 17.4. O konkrétní výši záloh na služby rozhoduje statutární orgán na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 17.5. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími shromáždění.
- 17.6. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací poštovní či e-mailovou adresu.

- 17.7. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (třiceti) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být ze strany společenství uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

Čl. XVIII. Dluhy člena společenství vůči společenství

- 18.1. Zjistí-li statutární orgán, že má člen společenství vůči společenství dluh (např. na příspěvcích na správu domu a pozemku, na zálohách na služby nebo nedoplatky z vyúčtování záloh na služby) je povinen upozornit písemně člena společenství na tento dluh a vyzvat jej k jeho úhradě ve stanovené lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy. Nedojde-li k úhradě dluhu ve stanovené lhůtě, je statutární orgán oprávněn podat k soudu žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhů (včetně nákladů na soudní poplatek a nákladů právního zastoupení) je povinen hradit dlužící člen společenství.

ČÁST ŠESTÁ

Doručování a závěrečná ustanovení

Čl. XIX. Doručování

- 19.1. Veškeré písemnosti adresované společenstvím či jeho orgány členům společenství (včetně mimo jiné pozvánek na shromáždění či návrhů rozhodnutí přijímaných mimo zasedání) se členům společenství doručují

- a) osobně,
- b) zasláním prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb na adresu daného člena v seznamu členů společenství, nebo
- c) zasláním na e-mailovou adresu, kterou za účelem doručování člen společenství písemně sdělí.

Členové společenství jsou povinni sdělit společenství takové kontaktní údaje, na nichž jsou k zastížení, a neučiní-li tak, jde to k jejich tíži.

- 19.2. Písemnosti adresované ze strany členů společenství či jeho orgánům se doručují

- a) zasláním prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb na adresu sídla společenství, nebo
- b) zasláním na e-mailovou adresu, kterou za účelem doručování společenství členům společenství sdělí písemně, nebo
- c) vhozením do schránky společenství.

- 19.3. Písemnost odeslaná postupem dle čl. 19.1. či 19.2. výše se považuje za doručenou též

- a) v případě písemnosti doručované osobně jejím převzetím nebo odepřením jejího převzetí adresátem;
- b) v případě písemnosti zasláné prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb pátým (5.) dnem po jejím odeslání;
- c) v případě písemnosti zasláné e-mailem první (1.) pracovní den po jejím odeslání, obdrželi odesílatel e-mailu od příjemce potvrzení o doručení nebo je-li jinak zřejmé, že e-mail byl

příjemci doručen (potvrzení o doručení je příjemce povinen odesílateli zaslat bezodkladně po doručení e-mailu).

Čl. XX. Závěrečná ustanovení

- 20.1. Tyto stanovy se řídí právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy (zejména zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím).
- 20.2. Tyto stanovy vstupují v účinnost dnem jejich schválení shromážděním.