

Založení společenství vlastníků

Vlastník tímto prohlášením zakládá společenství vlastníků a za tímto účelem schvaluje následující stanovy:

Stanovy Společenství vlastníků domu Jasmínová 2690 – 2699 a 2701, Praha 10

ČÁST PRVNÍ Všeobecná ustanovení

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která byla založena na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku. Předmětem její činnosti je zajišťování správy domu a pozemku s domem funkčně souvisejícího.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v budově. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni ustanovit si společného zástupce, který bude jejich práva vůči společenství vykonávat, přičemž toto ustanovení se obdobně vztahuje i na manžele, kteří mají jednotku ve svém společném jmění manželů. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Majetek může společenství nabývat a nakládat s ním pouze pro účely správy bytového domu na adrese Jasmínová č. p. 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699 a 2701, v katastrálním území Záběhllice (dále jen „dům“) a pozemku s domem funkčně souvisejícího, jehož součástí dům je (tedy pozemku parc. č. 2078/88, 2078/89, 2078/90, 2078/91, 2078/92, 2078/93, 2078/94, 2078/95, 2078/96, 2078/97, 2078/98 a 2078/100, v katastrálním území Záběhllice - dále jako „pozemek“), a to způsobem uvedeným v těchto stanovách a příslušných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku (dále jen „správa domu“). V mezích svého účelu společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
4. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě nabyli všichni členové podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojitelné a neoddělitelné.

Čl. II Název společenství a jeho sídlo

1. Název společenství je: **Společenství vlastníků domu Jasmínová 2690–2699 a 2701, Praha 10**
2. Sídlem společenství je: **Jasmínová 2701/59, Praha 10 – Záběhllice, PSČ 106 00.**
3. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

ČÁST DRUHÁ Předmět činnosti společenství

Čl. III Správa domu, pozemku a další činnosti

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 o funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí (dále jako „správa domu“).

2. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa domu vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některému spoluvlastníkovi.

3. Správou domu se tedy rozumí zejména zajištění:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby, oprav, rekonstrukce, a modernizace společných částí domu, a to včetně havarijních služeb,
- c) údržby pozemku a přístupových cest,
- d) revizí a oprav protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
- e) revizí, údržby a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vč. radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě, domácích telefonů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- f) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky svůj byt stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- g) správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- i) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- j) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- k) činnosti spojené s výběrem nájemného společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků,
- l) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- m) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání a jejich podkladů,
- n) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) opravách, úpravách, rekonstrukcích a modernizaci společných částí domu,
- e) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním jednotek, jako je výměňková stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

6. Při plnění úkolů podle těchto stanov a občanského zákoníku, jakož i dalších právních předpisů, zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k činnosti společenství, zejména ke správě domu a pozemku,
- d) zřízení účtů u bank a hospodaření s finančními prostředky s péčí řádného hospodáře,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství,
- g) vydávání pokynů souvisejících s provozem domu, chováním a vystupováním jednotlivých osob dům užívajících, jako jsou vlastníci a jejich rodinní příslušníci, ale též nájemci nebo návštěvy.

7. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), jako například dodávky elektřiny pro použití ve společných částech domu, dodávky tepelné energie a ohřev teplé vody, dodávky studené vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu nebo odvoz komunálního odpadu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování a vypořádání přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníkům osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

10. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou umístěny domovní uzávěry vody, plynu, topení, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

ČI. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka o rozdělení nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám zajišťuje společenství provozní, technické, správní, účetní, evidenční a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, včetně činností podle článku III, odst. 4., písm. a), b), c) a podle článku III, odst. 7., popřípadě některé z těchto činností, a to na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2. Smlouva se správcem, je-li uzavřena, obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) cenu za služby poskytované správcem,
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d) povinnost správce předkládat 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 jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) další náležitosti stanovené shromážděním.

Výše uvedené se nevztahuje na smlouvy, které byly uzavřeny před schválením těchto stanov.

3. Prostředky shromážděné od vlastníků dle článku XIII, odst. 5. těchto stanov na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a na úhrady služeb spojených s užíváním jejich jednotek budou v souladu s těmito stanovami použity k úhradě plateb spojených s provozem a údržbou domu a k úhradě služeb, a to na základě doručených platebních dokladů. Správce je zmocněn k jednání a podepisování při výkonu práv a povinností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, při nichž by jednal a podepisoval předseda (nebo místopředseda) a člen výboru v rozsahu specifikovaném v příslušné smlouvě o správě domu uzavřené mezi správcem a společenstvím. Správce je oprávněn popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě.

4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění nadpoloviční většinou všech hlasů členů.

5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 4 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ **Orgány společenství**

Čl. V **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:

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

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu společenství je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství, přičemž platí, že právnickou osobu zastupuje její statutární orgán, ledaže právnická osoba určí jiného zástupce. Kandidát členství ve voleném orgánu je povinen předložit doklad o bezúhonnosti před zahájením volby.

3. Shromáždění je oprávněno zřídit případné další komise, či poradní orgány, a to buď trvalé, nebo dočasné.

4. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

5. Členem voleného orgánu společenství (nebo zástupcem právnické osoby jako člena orgánu) nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby pro jednotlivý případ zmocnil jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.

7. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat v souladu s platnými právními předpisy, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí – tedy, že ji bude vykonávat s péčí řádného hospodáře.

8. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně, bez ohledu na případné pozdější zvolení člena. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, nebo zánikem členství ve společenství právnické osoby dle odst. 2 tohoto článku. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

9. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to zejména z důvodu porušování svých povinností nebo dlouhodobé nečinnosti.

10. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemným prohlášením oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne dojití tohoto prohlášení.

11. Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu 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 odstavců 2 - 7 obdobně.

12. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod jednu polovinu, mohou z řad členů společenství kooptovat náhradní členy pro období do nejbližšího zasedání shromáždění.

13. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové řádným způsobem zvoleni na shromáždění.

14. Byl-li členem voleného orgánu povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce člena voleného orgánu zaniká; zánik funkce právnické osobě oznámí bez zbytečného odkladu.

15. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může shromáždění usnést nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů na hlasování tajném. V takovém případě současně stanoví postup pro takovéto hlasování.

16. Členům voleného orgánu je za výkon funkce poskytována odměna stanovená dle příslušné vnitřní směrnice. Podmínkou pro vyplacení této odměny je uzavření smlouvy o výkonu funkce člena orgánu.

Čl. VI **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. Každý člen společenství je oprávněn prostřednictvím písemné plné moci zmocnit ke svému zastupování na shromáždění jinou osobu. Tato osoba je povinna se udělenou plnou mocí na shromáždění prokázat a předat ji osobě, která shromáždění dle odst. 8 tohoto článku řídí. Jeden zmocněnec může zastupovat nejvýše takový počet členů, kteří mají dohromady 10 procent všech hlasů.

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a jejich náhradníky; volí a odvolává členy kontrolní komise a jejich náhradníky, volí a odvolává členy dalších případně zřízených komisí či poradních orgánů a jejich náhradníky.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) změny ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a náhradníků a rozhodování o celkové výši jejich odměn,
- d) zřizovat další případné komise, či poradní orgány, a to buď trvalé, nebo dočasné,
- e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen těchto služeb na jednotky,
- g) schvalování ostatních vnitřních směrnic společenství, s výjimkou uvedenou v čl. VII, odst. 9, písm. f),
- h) rozhodování o:
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - iii) změně podlahové plochy jednotky,
 - iv) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v) změně podílu na společných částech,
 - vi) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

- vii) údržbě, opravě, rekonstrukci, modernizaci, nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 200.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy,
 - viii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč,
 - ix) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - x) pravidlech pro užívání společných částí domu.
- i) udělování předchozího souhlasu k:
- i) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v předchozím odstavci,
 - iii) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv) zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- j) rozhodnutí o změně správce, jakož i schválení smlouvy s ním, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění je oprávněno svým usnesením přijatým nadpoloviční většinou všech hlasů svěřit výboru společenství část své působnosti podle písm. f) předchozího odstavce tohoto článku, a to konkrétně ve věci stanovování výše záloh na úhradu služeb.

5. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor společenství. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně vyvěsí ve všech vchodech na domovní vývěsce a na webových stránkách společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena. Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do poštovních schránek v domě, zasláním doporučeného dopisu na evidovanou doručovací adresu, osobním předáním i zasláním na e-mailovou adresu, kterou člen společenství sdělil výboru společenství vlastníků, anebo pověřenému správci. Uvedený způsob doručení se uplatní i u dalších listin a písemností, které je třeba doručit členovi společenství, nestanoví-li zákon, nebo tyto stanovy dále jinak.

6. Shromáždění musí být svoláno též, podají-li k tomu podnět nejméně dva členové společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, přičemž shromáždění musí být svoláno na den ne pozdější než dva měsíce od doručení této žádosti. Jestliže výbor tuto povinnost nesplní, jsou oprávněni toto shromáždění svolat sami tiito členové.

7. Písemná pozvánka musí být odeslána členům Společenství a současně vyvěšena na domovní vývěsce ve všech vchodech a webových stránkách společenství nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, místo, čas a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání.

8. Zasedání shromáždění řídí předseda nebo místopředseda výboru pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného předsedajícího. Předsedající zasedání shromáždění řídí v souladu s programem, uvedeným v pozvánce, neusnese-li se shromáždění na změně v pořadí navržených bodů programu. Zapisovatelem je člen výboru, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného zapisovatele. Ověřovatelem zápisu je člen výboru, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného ověřovatele. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6 věta druhá, zasedání shromáždění řídí, do zvolení předsedajícího shromáždění, člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Skrutátorem, který provádí vyhodnocování hlasování, je člen výboru, pokud se shromáždění neusnese o zvolení jiného skrutátora. Předsedající shromáždění, zapisovatel, ověřovatel a skrutátor jsou voleni většinou přítomných hlasů.

9. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech.

11. Nebylo-li navržené usnesení při hlasování přijato, lze, po dodatečném vysvětlení k podanému návrhu, hlasování o tomtéž návrhu opakovat.

12. Při rovnosti hlasů je výbor povinen svolat nové zasedání shromáždění, a to na termín následující nejvýše 60 dní po termínu shromáždění, na kterém k rovnosti hlasů došlo.

13. Z důležitého důvodu může přehlasovaný člen navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl, přičemž v rámci tohoto návrhu může člen též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li tento návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

14. Z důležitého důvodu může každý člen navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

15. Každý člen nebo osoba, která na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami. Toto právo však zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

16. Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka podle odst. 3., písm. b) tohoto článku,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3., písm. i), bod iv) tohoto článku,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li způsob stanoven celostátně platným právním předpisem,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
- f) schválení uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek takového úvěru.

17. Záležitost, která nebyla zařazena na program shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.

18. Ke zvolení členů výboru, kontrolní komise, další případné komise či poradního orgánu, nebo ke schválení změny v osobě správce je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

19. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění se usnášet, jakož i údaje o průběhu zasedání, jako zejména:

- a) kdo zasedání svolal a jak,
- b) kdy a kde se zasedání konalo, kdo jej zahájil a kdo mu předsedal,
- c) plná znění přijatých usnesení,

- d) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a ostatních hlasování,
- e) námitky členů společenství proti průběhu zasedání shromáždění, pokud tito členové požádali o protokolaci svých námitek,
- f) datum, kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci dle odst. 1. tohoto článku a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

20. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel, pokud byl shromážděním zvolen. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle společenství. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 30 dní ode dne konání shromáždění a bez zbytečných odkladů po jeho vyhotovení po dobu alespoň 15 kalendářních dnů vyvěšen na domovní vývěsce ve všech vchodech a na webových stránkách společenství (bez podkladů a citlivých údajů).

21. Ustanovení odstavců 19 a 20 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, případně dalších zřízených komisí či orgánů.

Čl. VII **Výbor**

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

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o právní jednání v písemné formě, k jeho platnosti se vyžaduje podpis předsedy výboru (nebo místopředsedy výboru) a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

3. Výbor je 11 členný a 1 náhradník. Každý člen výboru má jeden hlas. Prvními členy výboru jsou:

- A) Karel Sobel – předseda – nar. 30. 11. 1971, Jasmínová 2692/43, Praha 10
- B) JUDr. Eva Belšánová – místopředseda – nar. 20. 12. 1951, Jasmínová 2701/59, Praha 10
- C) Jitka Saidlová – člen – nar. 14. 11. 1971, Jasmínová 2690/39, Praha 10
 - Pavla Matoušková – člen – nar. 8. 4. 1969, Jasmínová 2691/41, Praha 10
 - Hana Nečasová – člen – nar. 26. 1. 1951, Jasmínová 2693/45, Praha 10
 - Vladimír Dolejší – člen - nar. 30. 12. 1956, Jasmínová 2694/47, Praha 10
 - Marie Tomková – člen - nar. 28. 9. 1954, Jasmínová 2695/49, Praha 10
 - Miroslav Voříšek – člen – nar. 7. 11. 1958, Jabloňová 1719/67, Praha 10
 - Jiří Dvořák – člen – nar. 17. 3. 1937, Jasmínová 2697/53, Praha 10
 - Květuše Dvořáková – člen – nar. 27. 12. 1954, Jasmínová 2698/55, Praha 10
 - Petr Obdržálek – člen – nar. 13. 4. 1960, Jasmínová 2699/57, Praha 10
- D) JUDr. Vlastislav Šafránek – 1. náhradník – nar. 2. 7. 1946, Jasmínová 2696/51, Praha 10

4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

5. Výbor koná své schůze podle potřeby, zpravidla jedenkrát měsíčně, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí v kalendářním roce, přičemž v každém kalendářním pololetí musí být konány alespoň dvě jeho schůze. Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů výboru proti jeho rozhodnutí, pokud požádali o jejich zaprotokolování a podpis oprávněné osoby. Zápis musí být vyhotoven bez zbytečných odkladů a po poté po dobu alespoň 15 kalendářních dnů vyvěšen na domovní vývěsce ve všech vchodech a na webových stránkách společenství. Schůze výboru nejsou veřejné, nepožádá-li některý z jeho členů o účast dalšího člena společenství, či jiné třetí osoby za účelem projednání některého z bodů schůze.

6. Běžná činnost společenství je řízena zejména předsedou výboru, což platí i pro organizaci, svolávání a řízení činnosti výboru. O svolání schůze výboru musí být všichni členové výboru vyrozuměni prostřednictvím prostředků elektronické komunikace či telefonicky alespoň 5 dní před jejím konáním.

7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle příslušných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění údržby a oprav, rekonstrukce, modernizace, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud touto činností nebyl pověřen správce na základě smlouvy se správcem,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za řádné předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) schvaluje vnitřní směrnice společenství provozně - technického charakteru,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jako jsou zápisy ze shromáždění, dokumentace k domu, revizní zprávy, smlouvy s dodavateli apod.,
- h) zajišťuje vyúčtování příspěvku na správu domu a záloh na služby jakož i vypořádání nedoplatků nebo přeplatků a stanovuje výši měsíčních záloh na služby pro jednotlivé členy s ohledem na předpokládané vynaložené náklady na tyto služby, pokud touto činností nebyl pověřen správce na základě smlouvy se správcem,
- i) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- k) umožňuje členům společenství nahlížet podle článku XI, odst. 1, písm. g) těchto stanov, přičemž platí, že je tak povinen učinit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude členem společenství písemně (případně elektronicky) vyzván,
- l) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje částku 50.000,-- Kč za kalendářní rok,

- m) rozhoduje o výdajích na údržbu, opravu, rekonstrukci, modernizaci, nebo stavební úpravu společné části, jejichž hodnota nepřevyšuje částku 200.000,-- Kč za kalendářní rok, s výjimkou uvedenou v čl. VI., odst. 3, písm. h), bod) vii,
- n) uzavírá smlouvy o pronájmu společných prostor,
- o) uzavírá v souladu s příslušnými právními předpisy pracovní smlouvy či dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr k zajištění řádného chodu společenství,
- p) vede evidenci členů a zajišťuje postup podle článku X stanov.

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s příslušnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění jménem společenství právně jedná navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle příslušných právních předpisů ve vztahu k odpovídajícímu veřejnému rejstříku vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Čl. VIII

Kontrolní komise

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

2. Kontrolní komise je 3 členná a 1 náhradník. Volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Prvními členy kontrolní komise jsou:

- A) Petr Štefl – předseda – nar. 13. 10. 1953, Jasmínová 2699/57, Praha 10
- B) Tamara Joudová – člen – nar. 3. 1. 1952, Jasmínová 2699/57, Praha 10
Vladislav Záhorský – člen – nar. 4. 5. 1960, Jasmínová 2699/57, Praha 10
- C) Eva Šťastná – 1. náhradník – nar. 4. 12. 1982, Jasmínová 2693/45, Praha 10

3. O svolání schůze komise musí být všichni její členové vyrozuměni prostřednictvím prostředků elektronické komunikace či telefonicky alespoň 5 dní před jejím konáním.

4. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

5. Kontrolní komise se schází dle potřeby a v rámci své působnosti zejména:

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

Čl. IX

Rozhodování mimo zasedání

1. Výbor je oprávněn členům společenství navrhnout, aby o určité záležitosti rozhodli mimo zasedání shromáždění. Výjimku tvoří rozhodnutí o změně stanov společenství.

2. Návrh podle předchozího odst. 1. musí být učiněn v písemné formě a obsahovat:

- a) návrh usnesení,
- b) údaj, kde jsou uveřejněny podklady potřebné pro posouzení návrhu, pokud nejsou přímo přílohou návrhu,
- c) údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní.

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4. Pokud člen své souhlasné vyjádření opatří podmínkou, k této podmínce se nepřihlíží. V případě, že se člen ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s návrhem nesouhlasí.

5. Výbor členům výsledek hlasování bez zbytečných odkladů písemně oznámí, přičemž v případě přijetí usnesení jim oznámí i úplné znění tohoto usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

6. V případě, že shromáždění svolané v souladu s příslušnými právními předpisy nebo s těmito stanovami jiným svolavatelem než výborem není usnášeníschopné, je tento svolavatel oprávněn do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, učinit členům návrh dle odstavce 1. tohoto článku. Ustanovení odstavců 1 – 5 tohoto článku se použijí obdobně, přičemž pokud výbor nesplní svou povinnost podle odst. 5. tohoto článku, je svolavatel oprávněn tak na náklady společenství učinit místo něho.

7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo obecně závazný právní předpis vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ Členství ve společenství

Čl. X Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo, přičemž jejich členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.
2. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
3. Spoluvlastníci jednotky, jakož i manželé, kteří mají jednotku ve svém společném jmění manželů, jsou povinni ustanovit si společného zástupce, který bude jejich práva vůči společenství vykonávat, a o osobě tohoto zástupce bez zbytečných odkladů vyrozumět výbor. Výše uvedený odstavec platí rovněž i pro účast na shromáždění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků (manželů) jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost vlastníka jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Zmocněná osoba dle odst. 3 plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti dle stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek udaných stanovami a další obdobné povinnosti vůči společenství, které mu ukládají příslušné právní předpisy.
5. Společenství vede seznam členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, doručovací adresa v případě, že je odlišná od trvalého pobytu, e-mailová adresa, pokud je zřízena, telefonní číslo a váha hlasu při hlasování na shromáždění. Ke sdělení těchto údajů slouží kontaktní formulář, který je k dispozici v sídle společenství, či na jeho webových stránkách.
6. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
7. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení, adresa, telefonní číslo, příp. e-mailová adresa této osoby.
8. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenstvím vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkovému společenství písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Čl. XI Práva a povinnosti člena společenství

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

- a) spravovat a výlučně užívat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit nad míru přiměřenou poměrům jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv,
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu výdajů spojených se správou a údržbou domu jakož i jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do zápisu z jednání výboru, do zápisu z jednání kontrolní komise, případně do zápisu dalších zřízených poradních komisí či orgánů do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, jakož i do dalších dokumentů souvisejících s činností společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopií těchto dokumentů. Při nahlížení je vlastník oprávněn pořizovat si na svoje náklady výpisy a opisy, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení,
- h) na domovní vývěsce umístěné ve všech vchodech a na webových stránkách společenství, být seznamován se zápisy z jednání výboru, a shromáždění (čl. VI. odst. 20),
- i) být seznamován s hospodařením společenství, a to zejména s vyúčtováním hospodaření za kalendářní rok,
- j) na svou žádost od výboru obdržet sdělení o jméně a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb,
- l) zmocnit jiného člena společenství nebo jinou zletilou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala. Zmocnění musí mít písemnou formu a musí být předloženo nejpozději při prezenci na předmětném shromáždění. Podpisy na plných mocích nemusí být úředně ověřeny.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky, dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) dodržovat domovní řád, který je nedílnou součástí těchto stanov. Porušení domovního řádu je automaticky považováno za porušení stanov a bude k němu přistupováno dle jeho závažnosti. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství i pro další osoby vstupující do domu. Jeho znění je umístěno na domovní vývěsce v každém vchodu a na webových stránkách,

- c) chovat se šetrně a hospodárně k majetku společenství, ke společným částem domu, chovat se ohleduplně k ostatním členům společenství, jakož i k dalším osobám užívajícím dům, a dodržovat požární řád a od 22:00 do 06:00 hodin noční klid,
- d) člen společenství, jakož i ostatní členové jeho domácnosti, je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech domu, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatní členů společenství,
- e) řádně a včas hradit prostřednictvím služeb SIPO stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, řádně a včas hradit prostřednictvím služeb SIPO stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky ve svém výlučném užívání,
- g) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo společenstvím řádně rozhodnuto,
- i) 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 zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a to vždy obezřetně k ostatním osobám užívajícím dům a za dodržování domovního řádu,
- j) aktivně působit proti poškozování, nadměrnému opotřebením či nadměrnému znečišťování společných částí, jakož i neprodleně upozornit výbor (nebo správce) na závady vzniklé na společných částech, na hrozící poškození, nadměrné opotřebení či nadměrné znečištění společných částí a dále v této souvislosti též na jakékoli další skutečnosti,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na jeho návštěvy či řemeslníky,
- l) dbát o bezpečnost v domě a zdržet se jakýchkoli činností, které by mohly vést k jejímu snížení,
- m) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení,
- n) 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 (nebo elektronicky) výbor společenství alespoň 3 kalendářní dny předem.
- o) nabytí jednotky do vlastnictví oznámit výboru včetně své doručovací adresy, e-mailové adresy, telefonického spojení, počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, a dále včetně dalších informací významných pro správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o svém vlastnictví jednotky dozví nebo ode dne, kdy by se o něm dozvědět měl, přičemž toto ustanovení obdobně platí i pro změny údajů uvedených v tomto oznámení,
- p) bez zbytečného odkladu oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, jako zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v kalendářním roce, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy člen přenechá jednotku k užívání jiné osobě, jejíž jméno a adresu je rovněž povinen výboru sdělit,
- q) předat výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu v případě, že provádí změnu stavby, a dále po předchozím vyzvání umožnit výborem pověřené osobě přístup do jednotky za účelem kontroly, zda prováděné stavební úpravy vlastníka jednotky neohrožují, nepoškozují či nemění společné části,
- r) všechny vnější stínící prvky musí být jednotného vzhledu pro všechny bytové jednotky. V takovém případě musí člen společenství předložit výboru technickou dokumentaci projektu a získat jeho souhlas,

- s) zajistit a dbát o to, aby byla jednotka užívána v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, jakož i s právními předpisy, hygienickými normami a pravidly slušného chování,
- t) ve společných prostorách neodkládat žádné movité věci, kromě společných prostor k tomu určených (kočárkárna aj.),
- u) z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodbách a schodištích domu jakékoliv předměty, s výjimkou rohožek,
- v) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně,
- w) dbát při uskladňování věcí ve společných prostorách k tomu určených na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů, neskladovat ve společných prostorách a sklepích věci, které jsou zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
- x) v případě chovu zvířat v jednotce zajistit, aby zvíře nepobíhalo volně mimo jednotku, neobtěžovalo ostatní vlastníky nadměrným hlukem či zápachem, přičemž způsobí-li zvíře znečištění společných prostor či přilehlých pozemků, je vlastník zvířete povinen toto znečištění na svůj náklad bez zbytečných odkladů odstranit. Je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a zdržet se chovu domácích zvířat v domě nevhodném, případně chovu nebezpečných druhů,
- y) nepřetěžovat elektrickou instalaci současným používáním několika náročných zařízení současně,
- z) průběžně kontrolovat možné odkapávání vody z uzávěrů vody (baterií) a únik vody na toaletě,
- aa) provádět pravidelné kontroly a čištění plynových spotřebičů v jednotce,
- bb) dodržovat pravidla pro používání výtahu, zejména dbát na počet přepravovaných osob, používání výtahu osobami staršími deseti let samostatně, nepřetěžovat výtah, dodržovat zákaz kouření, aj.,
- cc) dbát na správné označení poštovní schránky a zvonku do jednotky jménem svým, nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky,
- dd) zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladovacího prostoru, zajistit aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, a udržovat tyto prostory hygienicky čisté,
- ee) zajistit, aby v jednotce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti jednotky a nebrání tomu, aby všechny mohly v jednotce žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Neurčuje-li právní předpis jinak, stanovuje se, že na jednu osobu v jednotce musí připadat alespoň 12 m² podlahové plochy jednotky.

Všechny povinnosti uvedené v čl. XI., odst. 2, se rovněž vztahují na osoby žijící ve společné domácnosti, podnájemníky a osoby, jimž člen společenství umožnil přístup do domu nebo jednotky.

3. Další povinnosti spojené s užíváním společných částí domu:

- a) společné části domu mohou vlastníci, jakož i všechny další osoby užívat výhradně k účelům odpovídajícím jejich určení, kdy přitom musí dbát o to, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků nebo uživatelů domu,
- b) ve všech společných prostorách domu je přísně zakázáno kouřit,
- c) vstup na střechu domu a do jeho podkroví je bez předchozího souhlasu výboru výslovně zakázán,
- d) umísťování předmětů na vnější konstrukční prvky domu je bez předchozího písemného souhlasu výboru zakázáno,
- e) manipulace s hlavním uzávěrem vody, plynu, domovní elektrickou rozvodnou a rozvodnou skříní do jednotlivých bytů je povolena pouze oprávněným osobám,
- f) umísťování jakýchkoliv reklamních či jiných letáků ve společných částech mimo k tomu vyhrazené místo je bez předchozího schválení výborem zakázáno,
- g) ve společných částech domu není povoleno skladovat odpad, a to ani přechodně,
- h) při pěstování květin na oknech je třeba zabezpečit nádoby s květinami proti pádu, jakož i při zalévání dbát na to, aby voda nestékala po fasádě do nižších podlaží.

4. Člen společenství je povinen uhradit veškerou škodu způsobenou porušením jeho povinností podle předchozích odstavců tohoto článku. Zejména tedy všechny náklady (právní zastoupení společenství, poštovné apod.), které byly společenstvím vynaložené za účelem vymožení pohledávky za členem společenství z titulu neuhrazených příspěvků na správu domu a pozemku, neuhrazených stanovených záloh na služby, neuhrazených nedoplatků z ročního vyúčtování či spjatých s jinou povinností, kterou člen společenství byl povinen splnit, avšak neučinil tak.

5. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

6. V případě, že se ve společných částech domu bude v rozporu s odst. 2, písm. t) tohoto článku nacházet movitá věc, je výbor povinen jejího vlastníka vyzvat, aby ji v přiměřené lhůtě odstranil. V případě neznámého vlastníka je výbor o nálezu věci povinen informovat všechny členy společenství na domovní vývěsce ve všech vchodech a na webových stránkách společenství, a zároveň v rámci této informace případného vlastníka vyzvat k odstranění předmětné věci v přiměřené lhůtě. Jestliže věc nebude ve stanovené době odstraněna, je výbor s přihlédnutím ke konkrétní situaci jakož i k povaze předmětné věci povinen postupovat dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, a to zejména o přivlastnění a nálezů dle § 1045 a násl. občanského zákoníku.

7. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který hrubě porušuje povinnosti uložené mu stanovami společenství způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, či hrubě porušuje čl. XI, bod 2, písm. e). Hrubým porušením se rozumí nehrazení příspěvků a záloh v rozsahu přesahujícím v součtu 3 kalendářní měsíce.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

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

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy dojde k zániku předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství; tuto změnu je člen společenství povinen neprodleně oznámit výboru.

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření společenství

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství dbá o to, aby mělo pro svou činnost dostatek finančních prostředků a hospodařilo s péčí řádného hospodáře.

2. Základními zásadami při tvorbě rozpočtu je použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. Základní pravidla pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu a pro zajišťování oprav v domech a pravidla pro tvorbu a použití fondu technického zhodnocení jsou stanovena dle příslušné vnitřní směrnice společenství.

3. Rozpočet obsahuje předpokládanou výši nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku, předpokládanou potřebu běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Dále zohledňuje plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav, potřebu očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

4. Společenství může na krytí potřebných finančně nákladných oprav, rekonstrukcí či modernizace společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru, pokud na toto nemá k dispozici dostatek finančních prostředků. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění dle článku VI. těchto stanov.

5. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku (a to i na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a úhrady splátek schváleného úvěru společenství), dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství (úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovních účtech, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, náhrada škody od členů společenství či třetích osob, smluvní pokuta od členů společenství, pojistné plnění, atd.).

6. Náklady na činnost orgánů společenství jsou náklady společenství spojené s jeho vlastní správní činností.

7. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá výbor. Výbor se při vymáhání řídí následujícím postupem:

a) V případě, že je člen společenství v prodlení s úhradami, kdy evidovaná pohledávka činí nejméně jeden násobek stanovených měsíčních záloh a příspěvků, bude výborem odeslán upozorňující e-mail na evidovanou elektronickou adresu se žádostí o zjednání nápravy. Není-li k dispozici e-mailová adresa, bude výzva učiněna telefonicky. Nebude-li k dispozici telefonní spojení, bude výzva odeslána v písemné podobě prostřednictvím služeb držitele poštovní licence, a to obyčejným dopisem na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství.

b) Pokud člen společenství na výzvu, učiněnou dle předchozího odstavce, nereaguje, a evidovanou pohledávku beze zbytku neuhradí, budou odeslány písemné upomínky prostřednictvím služeb držitele poštovní licence, a to dopisem na dodejku na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství. Počet písemných upomínek, které budou odeslány členovi společenství, nepřesáhne počet tří odeslaných upomínek.

c) Pokud, i po vyčerpání postupu dle předchozích dvou odstavců, zůstává i nadále evidována pohledávka za členem společenství, bude vymáhání pohledávky postoupeno právnímu zástupci společenství, který odešle návrh na smír před podáním žaloby, a případně přistoupí k podání žádosti o vydání platebního rozkazu. V takovém případě nese člen společenství veškeré náklady s tím spojené, tj. vč. úroků z prodlení, nákladů právního zastoupení, soudních a exekučních nákladů.

d) Uzavření dokumentu o uznání dluhu a splátkového kalendáře je v kompetenci výboru společenství.

e) Výbor společenství je oprávněn vymáhací proces, specifikovaný v písm. a) až d) tohoto odstavce upravit, a to přiměřeně nastalé situaci.

9. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle svých podílů na společných částech.

10. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

11. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

12. Příjmy uvedené v odst. 11 tohoto článku budou vyúčtovány členům společenství ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech prostřednictvím potvrzení o příjmech a to nejpozději do konce února za předcházející kalendářní rok. Vyplacení těchto příjmů je plně v kompetenci shromáždění.

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohy na úhradu služeb souvisejících s užíváním jednotky jakož i příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství, které hradí členové společenství formou záloh, platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených společenstvím, jinak vždy do každého 20. dne v měsíci, za který se zálohy platí, a to na účet společenství pod variabilním symbolem čísla jednotky dle označení v katastru nemovitostí. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. Bližší vymezení pojmů a pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotky jsou stanovena zvláštním právním předpisem a dle příslušné vnitřní směrnice společenství.

2. Službami podle předchozího odstavce 1. tohoto článku se rozumí:

- a) vytápění,
- b) ohřev teplé vody,
- c) dodávky vody a odvod odpadní vody,
- d) elektřina ve společných částech,
- e) úklid společných částí,
- f) provoz výtahu,
- g) odvoz odpadu.

3. Z příspěvku na správu domu a pozemku podle odst. 1 tohoto článku je zejména hrazeno:

- a) revize technických zařízení společenství,
- b) pojištění společných prostor domu,
- c) údržba zeleně,
- d) údržba přístupových cest,
- e) údržba pozemků,
- f) další výdaje spojené se správou domu a pozemku,
- g) havarijní služba.

4. Z příspěvku na financování vlastní správní činnosti společenství podle odst. 1 tohoto článku, které se rozdělí na každou jednotku rovným dílem a který je ročně zúčtovatelný, je zejména hrazeno:

- a) odměna pověřenému správci, je-li ustanoven,
- b) odměny voleným orgánům společenství,
- c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a tepla,
- e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, revize zařízení, spotřeba elektřiny a vody, poštovné, apod.
- g) náklady spojené s poskytováním právních a jiných odborných služeb týkajících se správy domu a pozemku,
- h) náklady na zajištění služby SIPO,
- i) náklady na poskytování internetového připojení,
- j) náklady na telefon společenství.

5. Mezi výdaje spojené se správou domu a pozemku patří též hrazení příspěvku do dlouhodobé zálohy. Prostředky dlouhodobé zálohy jsou účelově určeny k hrazení nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace společných prostor, splátky schváleného úvěru a zařízení společně sloužících jednotkám. Vyžaduje-li oprava spravovaného domu větší částky, než jsou v dlouhodobé záloze k dispozici, upozorní na to výbor členy společenství spolu s předložením návrhu na doplnění zálohy o konkrétní částku s rozpisem, kolik připadá dle výše spoluvlastnického podílu na každého z vlastníků a současně stanoví termín úhrady. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. O částce převyšující 5.000.000,-- Kč může shromáždění rozhodnout jinak.

Pravidla pro rozúčtování služeb uvedené v odst. 2 tohoto článku mezi jednotlivé vlastníky jsou následující:

- a) Vytápění – náklady na vytápění budou rozúčtovány podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu. Výše základní složky činí **45%** a je rozúčtována dle podlahové plochy. Výše spotřební složky činí **55%** a je rozúčtována poměrně dle náměrů kompaktních indikátorů měřičů tepla. Rozdíly v nákladech na vytápění, připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy budou rozúčtovány dle příslušného platného právního předpisu.
- b) Ohřev TUV – náklady na ohřev TUV budou rozúčtovány podle příslušného platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu. Základní složka ve výši **30%** bude rozúčtována dle podlahové plochy. Spotřební složka ve výši **70%** bude rozúčtována dle náměrů poměrových měřidel (bytových vodoměrů) v jednotlivých jednotkách. Náklady na studenou vodu pro ohřev TUV budou rozúčtovány dle náměrů bytových vodoměrů. Pro možnost rozúčtování spotřební složky nákladů a nákladů na studenou vodu pro ohřev TUV dle vodoměrů, musí být osazeny jednotným typem vodoměrů všechny jednotky, kterým je zajištěn přístup ke studené vodě a současně musí být platné ověření vodoměrů dle příslušného platného zákona.

- c) Vodné a stočné – náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány obdobně v souladu s příslušným platným právním předpisem. Vzhledem k instalovaným vodoměrům budou náklady rozúčtovány **dle náměrů jednotlivých vodoměrů**. V případě, že dojde ke vniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a náměry jednotlivých bytových měřidel daného vchodu, vyššího než 25%, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky bytových jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu. Pro možnost rozúčtování nákladů dle vodoměrů, musí být osazeny jednotným typem vodoměrů všechny jednotky, kterým je zajištěn přístup ke studené vodě a současně musí být platné ověření vodoměrů dle příslušného platného zákona.
- d) El. energie společných prostor – náklady vynaložené na elektrickou energii užitou ve společných prostorách budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné jednotce.
- e) Úklid společných prostor – náklady vynaložené na úklid společných prostor budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné jednotce.
- f) Výtah – náklady na provoz výtahu budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné bytové jednotce od třetího nadzemního podlaží. V případě, že výtah používají osoby, které bydlí ve druhém nadzemním podlaží, bude s nimi uzavřena dohoda, na základě které jim budou náklady vyúčtovány. Náklady budou rozúčtovány dle vynaložených nákladů na pravidelnou údržbu a spotřebované množství elektrické energie měřeno samostatným odběrným místem. Na úhradě nákladů se nepodílí jednotky v prvním a druhém nadzemním podlaží, pokud nemají uzavřenu dohodu.
- g) Odpad – náklady na svoz domovního odpadu budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** příslušné bytové jednotky.

Nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. c) až g) shromáždění vlastníků jinak. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

6. Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávajícím), tak i novým vlastníkem (kupujícím). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních měsíců vlastnictví obou smluvních stran.

7. V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových měřidel, požádá, v součinnosti se správcem objektu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

8. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí:

- a) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 3 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než tři měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) v případě, že je bytová jednotka neobsazená (a to i po celé rozhodné období), je počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb uvedených v odst. 5. písm. d), e), f) a g) roven minimálně jedné osobě, což je osoba vlastníka jednotky.

9. Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím způsobem:

- a) doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence vlastníkům, kteří mají v seznamu členů uvedenu odlišnou adresu od adresy objektu,
- b) ostatním vlastníkům bude vyúčtování vhozeno do jejich označené poštovní schránky v objektu,
- c) v případě, že vlastník nemá vedenou odlišnou adresu od adresy objektu v seznamu členů, a ani nebude mít v objektu označenou svou poštovní schránku, bude mu vyúčtování zasláno na adresu vedenou v katastru nemovitostí.

10. Případné písemné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky zpracovateli vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, přičemž za doručení se považuje i to, dostane-li se vyúčtování do dispoziční sféry adresáta tím, že mu bude zasláno na jeho korespondenční adresu, případně mu bude vhozeno prokazatelným způsobem do jeho poštovní schránky v domě. Po uplynutí této reklamční lhůty již vyúčtování reklamovat nelze.

11. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor způsobem odpovídajícím výpočtu záloh jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný dle termínu uvedeném v průvodním dopisu k vyúčtování služeb, jinak do 90 dnů ode dne provedení vyúčtování.

12. Neurčuje-li písemná dohoda všech členů společenství jinak, podílí se vlastník na příspěvcích na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvek se schvaluje v částce vyjádřené na jeden vlastnický podíl nebo jeden m² podlahové plochy jednotky za kalendářní měsíc. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

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

ČÁST ŠESTÁ

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě a v případech uvedených v občanském zákoníku. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka na společných částech.

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor 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.

2. Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.

3. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru společenství.

Přílohy:

1. Domovní řád společenství vlastníků
2. Požární řád a Požární poplachová směrnice společenství vlastníků