

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**PERNEROVA 326 - PRAHA**

**Článek I.**  
**Úvodní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek Pernerova 326 - Praha (dále jen „*společenství vlastníků*“) je právnickou osobou založenou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*občanský zákoník*“) za účelem zajišťování správy domu a pozemků uvedených v čl. III. odst. 1. těchto stanov.
2. Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pro účely správy domu a pozemků.
3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě uvedeném v čl. III. odst. 1. těchto stanov. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

**Článek II.**  
**Název a sídlo**

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek Pernerova 326 - Praha
2. Sídlo společenství vlastníků: Pernerova 326, Praha 8, Karlín, 186 00

**Článek III.**  
**Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je zajišťování správy domu čp. 326 postaveného na pozemku parc. č. 372 (zastavěná plocha) v katastrálním území Karlín, jehož je součástí, v ulici Pernerova v Praze 8 - Karlín (dále jako „*dům*“) a pozemku parc. č. 372 (zastavěná plocha) v katastrálním území Karlín a pozemku parc. č. 373/1 (zahrada) v katastrálním území Karlín, obec Praha (dále jako „*pozemky*“), způsobem stanoveným v zákoně a v těchto stanovách (dále jen „*správa domu a pozemků*“).
2. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou (dále jen „*správce*“) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění vlastníků.
3. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Správa domu a pozemků zahrnuje zejména:

- a) zajištění provozu, údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
    - společných částí domu,
    - technických zařízení domu, jako společných částí,
    - společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení o rozdělení práva k nemovitě věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka“) nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, a to tak, aby byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek, včetně zajištění havarijní služby;
  - b) údržbu pozemků a údržbu přístupových cest na pozemky a péči o společnou trvalou zeleň;
  - c) 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;
  - d) správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů;
  - e) zajištění dodávek plnění spojených s užíváním bytů, nebytových prostor (dále co uvedeno o bytu platí i pro nebytový prostor) a společných částí domu (dále jen „služby“) jako jsou dodávky tepla a teplé vody, osvětlení ve společných částech domu, dodávky pitné vody, odvod odpadních vod a čištění jímek, úklid společných částí, provoz výtahu, provoz slaboproudých systémů, příjem televizního a rozhlasového signálu a odvoz komunálního odpadu a to přímo nebo na základě smluv uzavřených s jejich dodavateli a poskytovateli;
  - f) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na úhradu záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a záloh na služby, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány a jejich vyúčtování a vypořádání;
  - g) zřízení účtů společenství vlastníků u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřenými společenství vlastníků s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek;
  - h) vedení evidence nákladů pro dům a pozemky a samostatné evidence nákladů, které jsou povinni uhradit jednotliví vlastníci jednotek, vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami a vyúčtováním, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek;
  - i) sestavení rozpočtu, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb, případné investice a zdroje jejich krytí;
  - j) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami;
  - k) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
  - l) činnosti spojené s nájmem společných částí, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb s vlastníky jednotek;
  - m) uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - n) další činnosti vyplývající z platných právních předpisů.
5. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat a uzavírat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná stávající či v budoucnu vzniklá vyhrazená technická zařízení,
  - d) zajištění dalších činností spojených se správou domu a pozemků, které vyplynou pro vlastníky jednotek a pro společenství vlastníků z právních předpisů,
  - e) pojištění domu,

- f) nájmu společných částí domu a pozemků.
6. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňuje nároky z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

**Článek IV.  
Zajišťování správy domu a pozemku  
a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. V tomto článku stanov se správcem rozumí osoba technického správce (facility managera), který bude fakticky zajišťovat technickou a další správu budovy na základě smlouvy se společenstvím vlastníků jednotek a nikoliv osoba odpovědná za správu domu (§ 1190 občanského zákoníku) nebo osoba s podílem na společných prostorách větším než polovičním (ve smyslu § 1192 občanského zákoníku).
2. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
  - a) vymezení činností, které je správce povinen vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na správu domu a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně způsobu jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavření,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky, o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předložit shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru všechny písemné materiály, které má o správě domu a své činnosti k dispozici,
  - f) výši sjednané odměny a ustanovení o možnostech ukončení smlouvy,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Uzavření smlouvy se správcem, její změny a její ukončení vyžadují předchozí souhlas shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

**Článek V.  
Orgány společenství vlastníků**

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále také jen jako „výbor“).
2. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že o určité věci se bude hlasovat tajně. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

**Článek VI.  
Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- d) 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,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - 3. o změně podlahové plochy bytu,
    - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 5. o změně podílu na společných částech,
    - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých),
  - g) udělování předchozího souhlasu
    - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Statutární orgán společenství vlastníků (dále jen „**statutární orgán**“) svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně 1 x (jedenkrát) ročně. Statutární orgán svolá shromáždění také na žádost členů společenství/nejméně 2 z nich/, kteří mají více než  $\frac{1}{4}$  (jednu čtvrtinu) všech hlasů, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení jejich žádosti s uvedením návrhu pořadu jednání. Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle věty první nebo druhé tohoto odstavce, jsou vlastníci jednotek, kteří mají více než  $\frac{1}{4}$  (jednu čtvrtinu) všech hlasů, oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat sami. Podklady pro jednání shromáždění připravuje ten, kdo shromáždění k zasedání svolal.
4. O svolání shromáždění musí být členové společenství vlastníků vyrozuměni písemnou pozvánkou nejméně 15 (patnáct) dní před konáním zasedání shromáždění. Písemná pozvánka bude členům zaslána nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění na jejich e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Současně musí být pozvánka shodného textu vyvěšena na veřejném místě v domě. K doručení postačí zaslání pozvánky e-mailem a její vyvěšení v domě. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
5. Jednání shromáždění organizuje pověřený člen statutárního orgánu. V případě, že shromáždění nesvolal statutární orgán, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů. Nejprve se ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet. Dále jednání shromáždění pokračuje dle ohlášeného pořadu uvedeného na pozvánce, pokud se shromáždění neusnese na jeho změně anebo předčasném ukončení jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti všech členů společenství vlastníků.
6. Každý člen společenství vlastníků je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit. Plná moc musí být udělena písemně, a musí být předložena svolavateli shromáždění před zahájením zasedání. Pokud se jednání nemůže zúčastnit

společný zástupce spoluvlastníků (čl. I. odst. 3. těchto stanov), nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství vlastníků, kterého zastupuje, a pro zastupování musí rovněž udělit plnou moc, případně musí spoluvlastníci určit jiného společného zástupce.

7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech, každý vlastník jednotky má tedy počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, pak se k jeho hlasu nepřihlíží. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu.
8. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud kogentní ustanovení zákona nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
9. Pakliže není kogentními ustanoveními právních předpisů stanovené jinak, tak k přijetí usnesení, kterým se mění tyto stanovy společenství, je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství s výjimkou změny statutárního orgánu z předsedy na výbor, k němuž postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek.
10. Pakliže není kogentními ustanoveními právních předpisů stanovené jinak, tak k přijetí usnesení o schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech a k uzavření úvěrové smlouvy, je třeba souhlas alespoň 1/2 (jedné poloviny) hlasů přítomných vlastníků jednotek.
11. Pakliže není kogentními ustanoveními právních předpisů stanovené jinak, tak k přijetí usnesení o změně účelu užívání domu, dále usnesení, kterým se mění všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu 1/2 (jedné poloviny) přítomných vlastníků jednotek. K přijetí usnesení, které se týká společných částí domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky, je zároveň potřebný souhlas vlastníka jednotky, který má společnou část domu k výlučnému užívání. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet,
  - c) přijatá usnesení,
  - d) výsledky hlasování,
  - e) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
  - f) námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - g) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
13. Vyhotovení zápisu zajišťuje svolavatel shromáždění a zápis musí být vyhotoven do 30 (třiceti) dnů od konání shromáždění. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina a plné moci. Zápis podepisuje ten, kdo jednání shromáždění řídil, zapisovatel a ověřovatel. Zápis se rozešle vlastníkům jednotek na nahlášený e-mail a uloží se u předsedy statutárního orgánu.
14. Každý z vlastníků jednotek má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí shromáždění vlastníků. Návrh lze podat do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo jej podat zaniká.

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

### **Článek VII. Rozhodnutí mimo zasedání**

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění vlastníků jednotek může být rozhodnuto mimo zasedání (per rollam).
2. Rozhodování per rollam může navrhnout statutární orgán, případně jiná osoba, která je oprávněna shromáždění svolat.
3. V případě rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání shromáždění všem vlastníkům jednotek na jejich adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek či na jinou adresu (i e-mailovou) určenou vlastníkem jednotky pro zaslání pozvánek na shromáždění, návrh rozhodnutí, které má být per rollam přijato. Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - a) návrh usnesení,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka jednotky, která činí 30 (třicet) dnů,
  - c) podklady potřebné pro posouzení návrhu usnesení nebo údaj o tom, kde je možné se s nimi seznámit či kde jsou uveřejněny,
  - d) údaj o tom, kdo usnesení k rozhodnutí per rollam předložil a komu má být vyjádření vlastníka jednotky doručeno.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření vlastníka jednotky musí být doručeno pověřené osobě ve lhůtě dle odst. 3. písm. b) tohoto článku, jinak se má za to, že se vlastník jednotky zdržel hlasování.
5. Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo kogentní ustanovení občanského zákoníku vyžadují pro rozhodnutí vyšší počet hlasů. Článek VI. odst. 9., 10. a 11., platí i pro rozhodnutí per rollam, přičemž za přítomné se v tomto případě považují vlastníci všech jednotek.
6. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

### **Článek VIII. Výbor společenství**

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor. Výbor je tříčlenným orgánem. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek kterýkoliv člen výboru samostatně. Jde-li o písemné právní jednání, které činí společenství, musí být podepsáno minimálně dvěma členy výboru.
2. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost se výbor odpovídá shromáždění.
3. Členem výboru může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Členem výboru může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. V případě, že je členem výboru právnická osoba, pak musí tyto podmínky splňovat její zástupce, kterého právnická osoba zmocní, aby ji jako člena výboru zastupoval.

4. Prvním předsedou společenství bylo Družstvo Zlatá Praha, se sídlem Nehvizdská 22/8, Hloubětín, 198 00 Praha 9, IČO: 27452905, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložce 6440, které zmocnilo k výkonu této funkce pana Ing. Jiřího Pípalu, nar. 09. 10. 1963, bytem Kralupská 66/23, Praha 6 – 161 00.
5. Členy výboru volí a odvolává shromáždění. Člen výboru může být zvolen do funkce opětovně a jen pokud s tím souhlasí. Členové výboru volí ze svých řad předsedu výboru. Předseda výboru musí být zvolen nadpoloviční většinou členů výboru. O volbě předsedy je pořízen zápis.
6. Funkční období člena výboru činí 5 (pět) let a počíná dnem jeho zvolení a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odvoláním z funkce, odstoupením z funkce, zánikem členství ve společenství vlastníků a dnem zvolení nového člena výboru na místo stávajícího člena výboru.
7. Členovi výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit.
9. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Výbor je oprávněn zmocnit k zastupování společenství vlastníků další osobu.
10. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu a pozemku, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak,
  - c) připravuje rozpis záloh za jednotlivé služby včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvku na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky a provádí jejich vyúčtování,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
  - e) odpovídá za vedení a archivaci písemností, uzavřených smluv, vedení seznamu členů společenství vlastníků (seznamu vlastníků jednotek), zápisů ze shromáždění, skartaci písemností apod.,
  - f) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 100.000,- Kč (sto tisíc korun českých) bez DPH, přičemž uvedený limit se ale nevztahuje na smlouvy o dodávce tepla a energií. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením, avšak to neplatí v případě, kdy hrozí nebezpečí prodlení (např. havárie, či obdobné situace vyžadující okamžitý zásah). Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, popřípadě domu jako celku, a záloh na služby,
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství vlastníků zálohu na pokrytí těchto dluhů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství vlastníků a dodávka služeb nebyla přerušena,
  - i) zajišťuje právo člena společenství vlastníků nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství vlastníků, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů,
  - j) připravuje podklady pro schůzi shromáždění ve věcech podání návrhu na žaloby týkající se neplnění povinností vlastníkem jednotky, včetně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky,
  - k) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
  - l) odpovídá za daňovou registraci společenství vlastníků u místně příslušného správce daně, řádný odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů placení daní a podávání daňových přiznání,
  - m) odpovídá za včasné podávání návrhů na zápis změn společenství vlastníků ve veřejném rejstříku, včetně výmazu,

- n) odpovídá za podání návrhů na vklad změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo smlouvy o výstavbě na příslušný katastrální úřad.
11. Členové výboru odpovídají společenství vlastníků za škodu, kterou mu způsobí porušením povinností při výkonu funkce.
12. Členové výboru nejsou zmocněni přijímat za společenství bez předchozího souhlasu shromáždění jakékoli úvěry, zápůjčky, uzavírat leasingové smlouvy, uzavírat zástavní smlouvy či společenství vlastníků směnečně zavazovat.

### Článek IX.

#### Vznik členství, evidence vlastníků jednotek

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly do svého vlastnictví jednotku v domě, a to dnem nabytí vlastnického práva k jednotce (dále také „**vlastníci jednotek**“).
2. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Společnými členy společenství jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotky. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
3. Statutární orgán je povinen vést seznam vlastníků jednotek. Členy společenství запиše statutární orgán do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, doručovací adresy, e-mailové adresy, požadavek na dvoujazyčnou komunikaci (čeština/ angličtina), telefonní číslo, počet osob užívající jednotku, účel užívání jednotky, společný zástupce spoluvlastníků a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.
4. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen údaje uvedené v bodu 3. tohoto článku bez zbytečného odkladu nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit výboru. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

### Článek X.

#### Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Členská práva člena společenství a jejich povinnosti upravují obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy a prohlášení vlastníka.
2. Člen společenství uplatňuje svá práva zejména při jednáních shromáždění, podněty danými statutárním orgánem nebo v případech, kdy to umožňuje zákon i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje statutární orgán.
3. Vlastník jednotky má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků,
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství vlastníků,
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů, a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
4. Vlastník jednotky je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků,



- b) řídit se při užívání společných částí včetně pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství vlastníků a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- c) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činností směřujících k předcházení škod,
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce modernizace domu a na pojištění domu,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, revizemi, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci jeho jednotky a příslušníci jejich domácnosti,
- h) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- i) 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 shromáždění,
- j) hradit údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu nabytí vlastnictví jednotky (viz čl. IX. odst. 4. těchto stanov),
- l) oznamovat statutárnímu orgánu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 1 (jeden) měsíc v jednom kalendářním roce,
- m) oznamovat statutárnímu orgánu přenechání užívání bytu jiné osobě (které činí v souhrnu nejméně 1 (jeden) měsíc v jednom kalendářním roce) a jméno a adresu takové osoby, a její kontaktní údaje (e-mail, telefonní číslo),
- n) oznamovat statutárnímu orgánu nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) kalendářní měsíce a označit osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně třeba, včetně uvedení kontaktu na tuto osobu (e-mail, telefonní číslo),
- o) oznamovat statutárnímu orgánu všechny skutečnosti o provozu bytu, které mají vliv na konečné vyúčtování služeb.
- p) oznámit statutárnímu orgánu veškeré stavební úpravy bytu, kdy termín trvání oprav a úprav přesáhne souhrnnou dobu trvání 7 (sedm) dní, a to písemně (e-mailem) nejméně 7 (sedm) dní před zahájením těchto prací a ostatním členům společenství (vyvěšením ve společných prostorách domu) nejméně 7 (sedm) dní před zahájením prací a dbát na to, aby byly práce způsobující nadměrný hluk prováděny pouze v pracovních dnech od 8 do 20 hod a o víkendech od 10 do 17 hod vyjma státních svátků
- q) umožnit členům výboru nebo osobám pověřeným výborem kontrolu probíhajících úprav bytu;
- r) udržovat společné prostory v čistotě během probíhajících úprav. Členové výboru mohou vyzvat vlastníka jednotky k úklidu společných částí, zejména vstupních prostor, chodeb, schodiště, výtahu a dvora v případě, že porušil svoji povinnost dle tohoto ustanovení. V případě, že dotčený vlastník neprovede nápravu do 2 (dvou) pracovních dnů, je výbor oprávněn zajistit úklid na náklady dotčeného vlastníka. Tyto náklady budou vlastníkovi přeúčtovány do 30 (třiceti) dní včetně administrativního poplatku ve výši 500,- Kč (pěti set korun českých)
- s) nevyužívat k likvidaci odpadu ze staveb a úprav bytů odpadní nádoby určené pro svoz odpadu z domu (toto je striktně zakázáno).
- t) neskladovat odpad, stavební a jiný materiál, nábytek a jiné předměty ve společných částech domu a na pozemcích. Členové výboru mohou vyzvat vlastníka jednotky k odstranění veškerého materiálu a předmětů ze společných částí, zejména vstupních prostor, chodeb, schodiště, výtahu a dvora. V případě, že dotčený vlastník neprovede nápravu do 2 (dvou) pracovních dnů, je výbor oprávněn zajistit nápravu vadného stavu na náklady vlastníka. Tyto náklady budou vlastníkovi přeúčtovány do 30 (třiceti) dní včetně administrativního poplatku ve výši 500,- Kč (pěti set korun českých)
- u) počínat si při užívání bytu počínat tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství.

5. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. V případě, že vlastník nedodrží tuto povinnost, musí na své náklady uvést věc do původního stavu nebo do souladu se zbývajícími částmi domu. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
6. Vlastník jednotky má právo se nechat zastupovat při výkonu svých práv a povinností na základě plné moci.
7. Vlastník jednotky je povinen sdělit statutárnímu orgánu adresu pro doručování písemností, přičemž může uvést i e-mailovou adresu. Takto sdělená adresa bude použita i pro zaslání pozvánek na shromáždění. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu uvedena na listu vlastnictví vedeném pro nemovité věci uvedené v článku III. 1. shora.

#### **Článek XI.**

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

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
  - a) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, pokud nevlastní jinou jednotku v domě,
  - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
  - e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
  - f) stanoví-li tak v jiných případech zákon.

#### **Článek XII.**

##### **Pravidla užívání společných částí**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat pravidla užívání společných částí stanovená v těchto stanovách a jsou povinni zajistit jejich dodržování ze strany osob, kterým umožní užívat byt tvořící součást jejich jednotky. Další pravidla užívání společných částí může stanovit shromáždění vlastníků svým usnesením.
2. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, a to způsobem, který neomezuje ani neohrožuje jejich ostatní uživatele.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 20 do 7 hodin jsou vlastníci jednotek povinni se zdržet vytváření nadměrného hluku, a to jak ve společných částech domu, tak v samotných bytech.
4. Společné části, které nejsou určeny k výlučnému užívání, zejména pak únikové cesty, musí být volné/průchodné. Hlavní uzávěry medií musí být neustále přístupné a označené dle platných právních předpisů. Vlastníci jednotek jsou povinni zdržet se umístování věcí nepatřících k vybavení domu ve společných částech a jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, či věci které mohou být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. V případě umístění a odložení věcí ve společných částech domu bez souhlasu správce domu, zejména věcí, které mohou způsobit škodu na majetku nebo zdraví, je správce oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit na náklady jejich vlastníka tyto náklady budou vlastníkovi přeúčtovány do 30 (třiceti) dní včetně administrativního poplatku ve výši 500,- Kč (pěti set korun českých)
5. Ve všech společných částech domu, zejména vstupních prostorách, chodbách, schodišti, výtahu a dvoře platí zákaz užívání otevřeného ohně a kouření. Dočasnou výjimkou může povolit jen výbor, ale jen ve výjimečných případech.

6. Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků jednotek je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
7. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí, dále osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
8. V případě pohybu ve společných částech bez automatického zhasínání světla je vlastník jednotky povinen zajistit, aby bylo při odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
9. Jakékoli úpravy společných částí, které nejsou určeny k výlučnému užívání, podléhají souhlasu výboru, v případě že náklady na úpravy přesahují limit uvedený v článku VIII odst. 10 písmeno f), pak úpravy podléhají souhlasu shromáždění. Změny společných částí určených k výlučnému užívání podléhají předchozímu souhlasu výboru, pokud mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu, například změna barvy, tvaru, velikosti nebo materiálu prvků domu, v případě že náklady na úpravy přesahují limit uvedený v článku VIII odst. 10 písmeno f), pak úpravy podléhají souhlasu shromáždění.
10. Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání balkónu, lodžie a terasy jako skladiště a je povinen zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
11. V případě chovu domácích zvířat v bytě je vlastník jednotky povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných osob zejména nekontrolovaným pohybem zvířete a s tím souvisejícím fyzickým kontaktem, pachem, hlukem nebo k znečišťování společných částí a je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Vlastník jednotky je povinen zamezit znečišťování společných částí domu, které má ve výlučném užívání, exkrementy zvířat. Vlastník jednotky je povinen zamezit volnému pobíhání svých zvířat ve společných částech, nepřechovávat je ve společných částech ani je tam nekrmit. Lidskému životu nebezpečná zvířata (např. velké šelmy, jedovatá zvířata, apod.) nesmí být v bytech chována vůbec.
12. Vlastník jednotky je povinen se zdržet umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací společenství vlastníků. Ve/na jiných společných částech mohou být vývěsky, nápisy a další informační zařízení umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství vlastníků; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li potřeba. Při zániku práva na jejich umístění se vlastník jednotky zavazuje neprodleně vývěsku/nápis/informační zařízení odstranit a na svůj náklad uvést místo do původního stavu.

### **Článek XIII.**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada nákladů za služby**

1. Společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: dodávku vody do společných částí a odvádění odpadních vod ze společných částí, provoz výtahů, osvětlení společných částí domu a sklepů, úklid společných částí domu, příjem rozhlasového a televizního signálu, péči o trvalou zeleň a zelené plochy a porosty, provoz slaboproudých systémů, regulace a revize systémů infrastruktury, údržbu šachet a rozvodů a odvoz komunálního odpadu.
2. Příspěvky a zálohy podle čl. X. odst. 4. písm. d) a e) těchto stanov platí členové společenství vlastníků měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním vlastníků, a to na účet společenství vlastníků k tomu určený, pokud shromáždění vlastníků nestanoví jinak. Do doby, než shromáždění vlastníků rozhodne o termínu úhrady jinak, jsou uvedené příspěvky a zálohy splatné společně vždy k 1. (prvnímu) dni kalendářního měsíce, na který se záloha vztahuje. V případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, bude společenství postupovat následovně a vlastník jednotky je povinen uhradit s postupem společenství související náklady, a to:

- a) V případě prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 30 (třicet) dní ode dne splatnosti, bude vlastníkově jednotky zaslána písemně výzva k uhrazení nedoplatku neboli 1. upomínka.
- b) V případě prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 60 (šedesát) dní ode dne splatnosti, bude vlastníkově zaslána písemně výzva k uhrazení nedoplatku neboli 2. upomínka a spolu s tímto bude zahájeno vymáhání úroku z prodlení v zákonné výši a zároveň bude započítán administrativní poplatek ve výši 500,- Kč (pět set korun českých).
- c) V případě prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 90 (devadesát) dní ode dne splatnosti, bude vlastníkově zaslána písemně výzva k uhrazení nedoplatku a úroků, tzv. předžalobní upomínka a zároveň bude započítán administrativní poplatek ve výši 1000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Dále bude postupováno dle doporučení právníka společenství s tím, že vlastník jednotky je povinen hradit s vymáháním pohledávky vůči jeho osobě související náklady.
3. Vlastníci jednotek se podílí na uvedených nákladech na správu a služby podle níže uvedených pravidel, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak nebo není rozhodnutím shromáždění stanovení jinak, a to:

Náklady na správu domu a pozemku se dělí mezi vlastníky následujících pravidel:

Náklad	Pravidla rozúčtování
Pojištění	dle podlahové plochy bytu
Režie provozní	dle podlahové plochy bytu
Režie správní	na každou jednotku stejně
Ekonomická správa nemovitosti	na každou jednotku stejně
Technická správa nemovitosti	na každou jednotku stejně
Odměna volených orgánů	na každou jednotku stejně

Náklady na služby se dělí mezi vlastníky jednotek dle následujících pravidel:

Služba	Pravidla rozúčtování
Vodné a stočné	dle počtu osob v bytě, vždy minimálně 1 osoba * v případě zavedení podružných vodoměrů pro všechny jednotky bude použito rozdělení podle odečtu spotřeby, pokud nebude právními předpisy stanovené jinak
Teplo	Pro jednotky využívající centrální kotelnu Základní složka (dle plochy bytu) 40%, spotřební složka (dle odečtu) 60%
Kotelna	Na každou jednotku využívající kotelnu stejně
Úklid	dle počtu osob v bytě, vždy minimálně 1 osoba *
Výtah	na každou jednotku dle koeficientu, tj. podíl jednotky je určen jako koeficient bytu zahrnutého v jednotce/ suma koeficientů za všechny byty zahrnuté v jednotkách Koeficient 0,25 pro suterén a 1. nadzemní podlaží Koeficient 1,00 pro 2. nadzemní podlaží Koeficient 1,25 pro 3. nadzemní podlaží Koeficient 1,50 pro 4. nadzemní podlaží Koeficient 1,75 pro 5. nadzemní podlaží
Elektřina společných prostor	dle počtu osob v bytě, vždy minimálně 1 osoba *
Komín	na každou jednotku stejně
Odvoz odpadu	dle počtu osob v bytě, vždy minimálně 1 osoba *
Údržba zeleně apod.	na každou jednotku stejně

(\*) Pro jednotky užívané pro podnikání či pronájmy se počet osob pro rozúčtování automaticky stanovuje na 2 (dvě) osoby minimálně, pokud vlastník jednotky neprokáže využití jen 1 osobou.

4. Výše měsíční zálohy nákladů na správu domu a pozemku se stanoví dle shora uvedených pravidel na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V počátečním období se pak výše zálohy stanoví dle shora uvedených pravidel dle odhadované výše uvedených nákladů.

5. K financování oprav, rekonstrukcí a modernizace společných částí se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Všechny náklady hrazené z fondu oprav se rozdělí podle poměru podlahových ploch jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek.
6. Počáteční výše měsíčního příspěvku do fondu oprav činí 30,- Kč (jedna koruna česká) za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr čtvereční) podlahové plochy jednotky. O změně výše měsíčního příspěvku do fondu oprav a platbě do fondu oprav mimo pravidelní měsíční příspěvky rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek, přičemž ke schválení mimořádného příspěvku do fondu oprav se vyžaduje souhlas 1/2 (jedné poloviny) hlasů přítomných členů společenství vlastníků.
7. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek, které si vlastníci jednotek nezajišťují u dodavatele přímo (dále jen „náklady na služby dodávané do jednotky“) se dělí takto:
  - a) u dodávky vody a odvádění odpadních vod podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech, při jejich nepřítomnosti dle počtu osob (viz výše)
  - b) u dodávky tepla a teplé vody se náklady rozdělí do dvou složek – základní a spotřební, přičemž základní složka ceny se určí podle poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů, do kterých je služba dodávána a spotřební složka se určí podle skutečného odběru dle hodnot naměřených na podružných měřidlech (základní složka činí u tepla 40 % (čtyřicet procent) a teplé vody 30 % (třicet procent), zbytek nákladů představuje spotřební složka. Toto se týká pouze jednotek připojených na společné vytápění / kotel.
8. Zálohy na náklady na služby dodávané do jednotky se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V počátečním období se zálohy stanoví u dodávky vody a odvádění odpadních vod dle odhadované spotřeby podle počtu osob užívajících jednotku a u dodávky tepla a teplé vody podle odhadované spotřeby dle podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.
9. Příspěvky a zálohy na náklady na správu včetně příspěvku do fondu oprav a na náklady na služby dodávané do bytu zahrnutého v jednotce se s každým vlastníkem vyúčtují nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se informace o provedeném vyúčtování uveřejní na vývěsce v domě. Vlastník je oprávněn uplatnit námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, a to neprodleně, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů, na jejichž základě bylo vyúčtování provedeno, pokud si je vlastník ve lhůtě pro uplatnění námitek vyžádal. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení včasné námítky.
10. Případný nedoplatek uhradí vlastník jednotky do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno a případný přeplatek bude vlastníkovu uhrazen do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno. To neplatí pro příspěvky do fondu oprav, jejichž nevyčerpaný zůstatek se nevypořádává a převádí se do dalšího kalendářního roku.
11. Pokud shromáždění nerozhodne o změně výše záloh na správu a služby pro daný kalendářní rok, platí výše zálohových příspěvků platná v období předcházejícího kalendářního roku. Statutární orgán má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
12. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku záloh na opravy, rekonstrukce a modernizace (fond oprav). Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení.
13. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se výše počátečních záloh rozpočítávaných dle počtu osob automaticky stanovuje na 2 (dvě) osoby. Vlastník jednotky je změnu počtu povinen nahlásit dle čl. X.

**Článek XIV.  
Hospodaření společenství vlastníků, pravidla pro tvorbu rozpočtu**

1. Společenství vlastníků spravuje svěřené peněžní prostředky členů společenství vlastníků, které členové společenství vlastníků skládají na náklady spojené se správou domu a pozemku a náklady za služby a s dalšími finančními prostředky získanými při činnosti společenství.
2. Statutární orgán připraví na každý kalendářní rok návrh rozpočtu společenství vlastníků, a to nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který je rozpočet sestaven a předloží jej shromáždění ke schválení. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí plánované v letech následujících. Při tvorbě rozpočtu se vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední se předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby.
3. Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) hospodaření s fondem oprav minimálně s těmito údaji.
    - určení zůstatku účtu fondu oprav k počátku roku, tj. k 1. 1. (prvnímu lednu) příslušného roku
    - tvorba fondu oprav z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku
    - čerpání na jmenovitě uvedené plánované opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí
    - plánovaný nárůst nebo úbytek účtu fondu oprav a předpokládaný zůstatek účtu ke konci příslušného roku, tj. k 31. 12. (třicátému prvnímu prosinci)
  - b) náklady společenství vlastníků nehrzené z fondu oprav podle písm. a), zejména:
    - údržba, revize a prohlídky společných částí
    - pojištění domu a pozemku
    - odměny členů orgánů společenství vlastníků včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění
    - odměna správce
    - chod kanceláře společenství vlastníků včetně jejího vybavení a nákladů na kancelářské potřeby
    - členské příspěvky vyjma příspěvku do fondu oprav
    - rozúčtování a vyúčtování nákladů na správu a služby včetně provedení odečtu měřidel vyjma příspěvku do fondu oprav
    - bankovní poplatky
    - úroky z vkladů.
4. Rozpočet schvaluje shromáždění vlastníků. Za tímto účelem statutární orgán svolá shromáždění, a to tak, aby se konalo nejpozději 30. (třicátého) května příslušného kalendářního roku. V případě, že shromáždění rozpočet neschválí nebo o něm nerozhodne (např. proto, že shromáždění nebude usnášeníschopné), bude se na další kalendářní rok vycházet z posledního schváleného rozpočtu, přičemž rozpočet bude navýšen o 5 % (pět procent).
5. Spolu s rozpočtem přeloží statutární orgán shromáždění vlastníků ke schválení také zprávu o hospodaření společenství vlastníků v předchozím kalendářním roce a návrh na schválení roční účetní závěrky. Zpráva o hospodaření zahrnuje mimo jiné výsledky plnění rozpočtu a zprávu o použití a o stavu příspěvků na správu a služby.
6. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků bude po schválení účetní závěrky za jednotlivé vlastníky jednotek převeden do fondu oprav, pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku.
7. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
8. Shromáždění vlastníků může výkonem činnosti dle tohoto článku pověřit třetí osobu (správce).

### **Článek XV. Doručování**

1. Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně, poštou nebo e-mailem. Povinnost doručení je splněna:
  - a) při doručování tzv. obyčejné pošty (pozvánky na zasedání shromáždění, informací, apod.) vhozením do schránky, odesláním e-mailu na nahlášenou adresu a vyvěšením na nástěnce,
  - b) při doručování písemností statutárním orgánem konkrétnímu členovi společnosti vlastníků, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile adresát její převzetí potvrdil,
  - c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do sféry adresáta. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemnosti odmítl či si zásilku nevyzvedl, a to v poslední den lhůty pro vyzvednutí zásilky na poště resp. v den, kdy adresát písemnost odmítl.
2. Pokud vlastník nesdělí statutárnímu orgánu jinou adresu pro doručování, považuje se za tuto adresu adresa vlastníka jednotky uvedená na listu vlastnictví vedeném pro nemovité věci uvedené v článku III. 1. shora.
3. Vlastník jednotky může požádat o doručování písemností na e-mailovou adresu, kterou pro tento účel písemně označí. V takovém případě je písemnost doručena jejím odesláním na uvedenou e-mailovou adresu.

### **Článek XVI. Zrušení společnosti vlastníků**

1. Společnost vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společnost vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5 (pět).
3. Při zrušení společnosti se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společnosti přicházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

### **Článek XVII. Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společnosti vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
2. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty upravuje v době přijetí těchto stanov zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění
3. Způsob výpočtu podlahové plochy bytu, které části domu jsou společné a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu stanoví v době přijetí těchto stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku v platném znění.
4. Co je v těchto stanovách stanoveno pro byt, platí obdobně i pro nebytový prostor. Souhrnně jsou byty a nebytové prostory v těchto stanovách označeny jako byty.
5. Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s kogentními ustanoveními obecně závazných právních předpisů, platí ustanovení těchto předpisů.