

Stanovy Společenství vlastníků domu Novákových 59

Článek I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.

Článek II

Název a sídlo společenství vlastníků

Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků domu Novákových 59

Sídlo společenství vlastníků: Novákových 59/2, 180 00 Praha 8 - Libeň

Článek III

Členství ve společenství vlastníků

- 1) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který je společenství vlastníků zakládáno.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech, přičemž podíl jednotky je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku včetně souvisejícího příslušenství v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

- 1) Člen společenství vlastníků má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,

- b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
- f) seznámit se s tím, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů v době stanovené statutárním orgánem a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii těchto dokladů,
- g) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
- h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) obdržet roční přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
- k) obdržet roční vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisu ze schůze shromáždění,
- m) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění společenství vlastníků.

2) Člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu (včetně jeho příslušenství),
- c) udržovat na vlastní náklad společné části domu vyhrazené vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) oznámit výboru adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení,
- e) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu včetně souvisejícího příslušenství bytu pro nepředvídatelné havarijní situace ohrožující byt nebo ostatní jednotky, pro odečty měřidel apod.,
- f) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh,
- g) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- h) umožnit v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně osobě určené výborem po předchozím vyzvání přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu procházejících nebo se v ní nacházejících. Vlastník je dále povinen umožnit odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v bytu,

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo již rozhodnuto,
- j) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt nebo jeho příslušenství, předloží včas výboru společenství potřebnou dokumentaci a umožní přístup do bytu výboru nebo osobě pověřené výborem (nebo jeho příslušenství) pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu; k tomu musí být předem vyzván výborem; kde to stanoví zákon, je vlastník oprávněn provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek,
- k) nezpřístupní-li vlastník jednotku za účelem provedení revize společných částí domu umístěných v jednotce, a tím zmaří provedení revizní zprávy, je povinen revizní zprávu od certifikované osoby dodat výboru sám, a to na své vlastní náklady, ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize. Nesplní-li vlastník ani tuto svou povinnost, je povinen uhradit společenství náhradu škody, pakliže jí vlastník svým jednáním zavinil,
- l) odstranit neprodleně na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu, pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- m) upozorňovat neprodleně orgány společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházet škodám,
- n) respektovat, že na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníků jednotek,
- o) ručit za případné dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
- p) plnit další povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a pravidlech pro užívání společných částí domu (Domovní řád).

Článek V

Orgány společenství vlastníků – společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění – nejvyšší orgán,
 - b) výbor společenství vlastníků – volený orgán.
- 2) Délka funkčního období voleného orgánu je 5 let. Opakované členství ve voleném orgánu je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává výbor funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným orgánu, který ho zvolil, a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení.
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě nového člena voleného orgánu.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákoníku a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
- 7) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, je povinen jí vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že

svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak jde o nedbalost.

- 8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 9) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

Článek VI

Shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou nejpozději **15 dnů** před termínem zasedání shromáždění a zároveň se pozvánka vyvěsí ve společných prostorech domu na informační desce společenství vlastníků. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad shromáždění. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) O způsobu zasílání pozvánek rozhodne shromáždění.
- 5) Člen společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.
- 6) Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů voleného orgánu a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
 - e) schválení účetní závěrky,
 - f) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - g) stanovení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu,
 - k) rozhodování o nájmu společných prostor v domu,
 - l) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
 - m) rozhodování o:

1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. změně podlahové plochy bytu,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu jednotek na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady částku stanovenou do pravomoci výboru,
 8. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
- n) udělování předchozího souhlasu k:
1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 3. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce na úvěry společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- o) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství vlastníků.
 - 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.
 - 9) Zápis se zpřístupní pro členy společenství způsobem, o kterém rozhodne shromáždění.
 - 10) Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru kopii zápisu ze shromáždění.

Článek VII

Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve společném jmění manželů) se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni.
- 4) Prezenční listinu účastníků shromáždění výbor předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
 - a) číslo jednotky,
 - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech z katastru nemovitostí,

- c) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
 - 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
 - 7) Má-li se jakékoliv rozhodnutí související se změnou podílu na společných částech domu dotknout práv a povinností vlastníků jednotek, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
 - 8) Pokud se změna prohlášení dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
 - 9) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li proto důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

Článek VIII

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor (předseda) navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce, mimo zasedání.
- 2) O tomto způsobu hlasování může rozhodnout výbor i v záležitostech, kdy by nebylo racionální a časově náročné svolávat shromáždění.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí nejméně **15 dnů**, ve které se má vlastník písemně vyjádřit.
- 4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky do 15 dnů po obdržení návrhů s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek IX

Výbor společenství vlastníků

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství vlastníků, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má **3 členy**. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor ze svých členů a z funkce ho odvolává.

- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (shromáždění). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor společenství vlastníků plní úkoly stanovené zákonem a těmito stanovami, zejména:
- a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu,
 - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s bydlením,
 - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu do výše finančního limitu stanoveného shromážděním,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - g) předkládá návrh rozpočtu společenství,
 - h) předkládá zprávu o výsledku hospodaření společenství a správě domu a pozemku a návrh na vypořádání výsledků hospodaření,
 - i) vede seznam členů společenství vlastníků,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
 - m) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiným povinnostem plynoucích z platných právních předpisů,
 - n) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
 - o) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - p) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky určené rozhodnutím shromáždění,
 - q) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
 - r) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - s) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,

- t) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - u) odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 7) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a jeho důvody nebo jeho odchylný názor.
 - 8) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
 - 9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje. Pravidla pro rozhodování výboru mimo zasedání (per rollam) nebo elektronickou formou musí předem odsouhlasit všichni členové výboru.
 - 10) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopii zápisu obdrží každý člen výboru.
 - 11) O způsobu zveřejnění zápisu pro členy společenství vlastníků rozhoduje shromáždění. Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru kopii zápisu ze schůze výboru.
 - 12) Prvními členy výboru byli zvoleni:
 - a)
 - b)
 - c)

Článek X

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) 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 pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému z jejich spoluvlastníků.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy domu a pozemku jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.

Článek XI

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek; tímto užíváním nesmí být dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.
- 2) Vlastník jednotky je povinen:

- a) dodržovat povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného Domovního řádu.
- 3) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je společenství po předchozí výzvě oprávněno takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovvi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
 - 4) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.
 - 5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na bytech nebo nebytových prostorách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním byt nebo nebytový prostor užívají, je povinen odstranit na své náklady.
 - 6) Podrobná pravidla pro užívání společných částí mohou být uvedena v Domovním řádu, který se stane přílohou těchto stanov.

Článek XII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb a pro způsob určení výše placené jednotlivými vlastníky

Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu

- 1) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
 - a) vlastní činnost společenství na roční období,
 - b) opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - c) opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce nebo modernizace a stavebních úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků vlastníkovvi jednotek se stanoví z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek.
- 3) Ve stejné výši na každou jednotku se rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemek spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti,

poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství vlastníků, poštovné apod.

- 4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku rozhodnutím shromáždění se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 5) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- 6) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 7) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 8) Při převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti nabytí vlastnictví jednotky vypořádat.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je vlastník jednotky povinen zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb., § 2).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) odvoz komunálního odpadu,
 - c) umožnění společného příjmu rozhlasového a televizního signálu nebo internetu,
 - d) provoz a čištění komínů,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) provoz výtahu.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet správy domu (společenství), a to nejpozději **do 20. dne** v měsíci. Výši měsíčních záloh určí statutární orgán jako měsíční podíl nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li rozhodnutí společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osobě, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním záloh na služby, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb., § 2).
- 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství je povinno, na základě písemné žádosti vlastníka jednotky, nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

Článek XIII

Závěrečná ustanovení stanov

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůze (spolek upravuje §214 a násl. občanského zákoníku).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění vlastníků dne