

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek Hodkovice nad Mohelkou č.p. 667, 668, 669 a 670

#### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Článek I

##### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci; při naplňování svého účelu je 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. Dosavadní vlastník družstvo **Stavební a nájemní družstvo Hodkovice, bytové družstvo** (dále jen „**Družstvo**“), IČ 25484796, se stalo v obci a katastrálním území Hodkovice nad Mohelkou vlastníkem **pozemků pč. 1734, pč. 1735, pč. 1736, pč. 1737, pč. 1738, pč. 1740, pč. 1742, pč. 1743, pč. 1744, pč. 1745/2, pč. 1745/3, pč. 1745/4 a pč. 1745/5** (všechny pozemky společně dále jen „**Pozemek**“), když součástí výše označeného pozemku pč. 1735 byla stavba **domu čp. 670**, součástí výše označeného pozemku pč. 1737 byla stavba **domu čp. 669**, součástí výše označeného pozemku pč. 1740 byla stavba **domu čp. 668**, součástí výše označeného pozemku pč. 1743 byla stavba **domu čp. 667**, výše označené nemovitosti tvořily jeden funkční celek a byly vedeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj – katastrální pracoviště Liberec (dále jen Úřad) na listu vlastnictví č. 1759. Stavby výše označených domů jsou společně dále označovány jako „**Bytový dům**“ nebo též „**Dům**“).
2. Společenství vlastníků (dále i výše jen „**Společenství**“) je založeno za účelem správy Bytového domu a Pozemku (Bytový dům a Pozemek společně dále jen „**Nemovitá věc**“).
3. Vlastnické právo k Nemovité věci bylo rozděleno Družstvem na vlastnické právo k jednotkám na základě prohlášení (dále jen „**Prohlášení**“) podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“). Každá jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část Nemovité věci, podíl na společných částech Nemovité věci a výlučné užívací právo k vymezeným společným částem Nemovité věci dle Prohlášení.
4. Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Nemovité věci. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby či se zaváže k úhradě či podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, se nepřihlíží.
6. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje Společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto vad.

7. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se Společenství nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

## **Článek II**

### **Název a sídlo Společenství**

1. Název zní: **Společenství vlastníků jednotek Hodkovice nad Mohelkou č.p. 667, 668, 669 a 670**
2. Společenství sídlí na adrese: 463 42 Hodkovice nad Mohelkou, Podlesí 668

## **ČÁST DRUHÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

## **Článek III**

### **Vznik členství**

1. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v Bytovém domě, vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
2. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v Bytovém domě, pro který Společenství vzniklo. Členství ve Společenství vzniká:
  1. dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce v Bytovém domě nejpozději dnem vzniku Společenství,
  2. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
3. Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Nemovité věci.

## **Článek IV**

### **Společné členství**

1. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (SJM); ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
2. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění Společenství vlastníků jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
3. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v

případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Písemné zmocnění společného zástupce spoluvlastníci doručí statutárnímu orgánu Společenství. Není-li zmocněn společný zástupce, v prezenční listině shromáždění se taková skutečnost vykazuje jako nepřítomnost vlastníka s velikostí hlasu připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů.

4. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů, majících jednotku ve společném jmění, vůči Společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, má povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči Společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
5. Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu Společenství.

## **Článek V**

### **Seznam členů Společenství vlastníků**

1. Společenství vlastníků vede seznam členů Společenství. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeno:
  1. u fyzické osoby jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k Nemovité věci
  2. u právnické osoby název s uvedením IČ, formy, sídla a statutární zástupce
  3. doručovací adresa, je-li odlišná od adresy trvalého pobytu či sídla
  4. společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve SJM,
  5. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů Společenství je zpřístupněn členům Společenství způsobem uvedeným v čl. VI odst. 3 stanov.
3. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, запиše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky v Bytovém domě, nebo kdy se Společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost a náklady od Společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů, obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení žádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, tak osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
5. Seznam členů může být uveřejněn pouze se souhlasem všech členů Společenství, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů Společenství z něho musí být patrné, že je neúplný.

## **Článek VI**

### **Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**

1. Člen Společenství má kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky Bytového domu také práva a povinnosti vyplývající z členství ve Společenství. Tato

práva a povinnosti vyplývají z příslušných právních předpisů, Prohlášení a těchto stanov.

2. Vlastník jednotky jako člen Společenství má zejména tato práva:
  1. užívat společné části Nemovité věci podle pravidel upravených v právních předpisech, Prohlášení a těchto stanovách,
  2. účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem a těmito stanovami,
  3. účastnit se jednání a rozhodování shromáždění členů Společenství, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí,
  4. volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství,
  5. předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství nebo k odstranění nedostatků,
  6. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části Nemovité věci, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  7. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých Služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  8. seznámit se, jak Společenství hospodaří a jak Nemovitou věc spravuje,
  9. nahlížet do účetních knih a dokladů Společenství, do písemných podkladů pro jednání shromáždění Společenství, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Nemovité věci a s dodávkou Služeb spojených s užíváním jednotky; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v určených prostorách po dohodě s osobou, která je za Společenství přítomna nahlížení do těchto písemností, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory; je také povinen uhradit Společenství náklady účelně vynaložené, které tím Společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán Společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
  10. navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění, a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení; toto právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  11. navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
  12. být zastupován Společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky plynoucí z vad společných částí domu,
  13. při výkonu svých práv mimo shromáždění být zastupován jiným členem Společenství na základě plné moci, která nemusí být úředně ověřená, nebo nečlenem Společenství na základě úředně ověřené plné moci,
  14. další práva uvedená v právních předpisech, zejména v Občanském zákoníku, Prohlášení nebo v těchto stanovách.
3. V případě, že člen Společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. VI odst. 2 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění

tohoto práva, který bude vyhovovat jak Společenství, tak členu Společenství, příp. Správci. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

4. Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů, zejména Občanského zákoníku, Prohlášení a těchto stanov; zejména má tyto povinnosti:
  1. oznámit Společenství nabytí jednotky do vlastnictví, včetně údajů vedených v seznamu členů Společenství, a oznámit Společenství počet osob, které mají/budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem,
  2. oznámit bez zbytečného odkladu Společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby,
  3. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
  4. řídit se při užívání společných částí Nemovité věci právními předpisy a těmito stanovami, v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do Bytového domu nebo bytu, včetně nájemců; to platí i pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
  5. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství,
  6. udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Bytového domu,
  7. udržovat na svůj náklad společné části Nemovité věci přenechané vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Nemovité věci; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn, a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
  8. hradit stanovené zálohy na úhradu cen Služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  9. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu Nemovité věci; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle právních předpisů a těchto stanov,
  10. hradit náklady, které Společenství vzniknou se správou Nemovité věci na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena Společenství (klíče nad obvyklý počet, nahlížení do listin, znepřístupnění bytu, aj.),
  11. umožnit po předchozím písemném vyzvání, nejde-li o havarijní nebo obdobný stav, přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části Nemovité věci k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí (například rozvodů vody) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, přičemž písemným vyzváním se rozumí i informace umístěná na vývěsce podepsaná statutárním orgánem event. Správcem,
  12. umožnit na vyzvání podle předchozího odstavce přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody a tepla, a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,

13. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí Nemovité věci, o nichž bylo rozhodnuto příslušným orgánem Společenství,
  14. provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví tak, aby neohrožovaly výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek; předložit včas statutárnímu orgánu stavební dokumentaci, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována; umožnit po předchozí výzvě přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části Nemovité věci či neporušují statiku Bytového domu; provádět úpravy společných částí jen se souhlasem Společenství nebo na základě smlouvy uzavřené se všemi vlastníky jednotek v Bytovém domě,
  15. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech Nemovité věci způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, nebo ti, jimž do domu umožnil vstup,
  16. neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech Nemovité věci, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují, a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
  17. v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
5. Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.
  6. Vlastník jednotky jako člen Společenství má také další povinnosti uvedené v příslušných právních předpisech, Prohlášení a v těchto stanovách.
  7. Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi Společenství, platí, že předáním stanov vlastníkovi jednotky jako členovi Společenství došlo k jeho seznámení se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

## **Článek VII**

### **Zánik členství**

1. Členství ve Společenství zaniká:
  1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  2. úmrtím člena Společenství – fyzické osoby,
  3. zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
  5. dalším způsobem, stanoví-li tak právní předpisy nebo tyto stanovy.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Článek VIII

##### Společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou:
  1. shromáždění vlastníků jednotek Bytového domu,
  2. předseda Společenství.

#### Článek IX

##### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové Společenství.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  1. schválení nebo změně stanov,
  2. změně prohlášení o rozdělení práva k Bytovému domu a Pozemku na vlastnické právo k jednotkám (Prohlášení),
  3. volbě a odvolání členů volených orgánů Společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
  4. schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření Společenství a správě Bytového domu, vypořádání výsledků hospodaření;
  5. schvalování rozpočtu Společenství, výše příspěvků na správu Nemovité věci, druhu Služeb a výše záloh na jejich úhradu, způsobu rozúčtování cen Služeb na jednotky na základě stanovených pravidel,
  6. změně účelu užívání Nemovité věci nebo bytu, změně podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech Nemovité věci, změně v určení společné části Nemovité věci sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  7. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  8. změně stavby, modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Nemovité věci, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč nebo částku stanovenou usnesením shromáždění,
  9. schvalování domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci,
  10. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Nemovité věci (Správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o odměně nebo rozsahu činnosti,
  11. shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Každý člen Společenství má při hlasování na shromáždění velikost hlasu odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Nemovité věci. Je-li vlastníkem jednotky samo Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků

jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování velikost hlasu připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že společný zástupce je na shromáždění nepřítomen. Hlas za jednotku je nedělitelný a nelze hlasovat podílem na jednotce.

4. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění (SJM) se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem na základě zmocnění písemnou plnou mocí. Tím není dotčena možnost spoluvlastníků nebo druhého z manželů účastnit se shromáždění. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se nemohou zmocnit společným zástupcem navzájem, je ale možné bez omezení zmocnění kdykoliv odvolat a zmocnit jiného spoluvlastníka nebo druhého manžela.
5. Člen Společenství se může nechat na shromáždění zastoupit vystavením písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocnění k zastoupení člena společenství může být poskytnuto jinému členu Společenství, nebo i třetí osobě. Zmocnění se může vztahovat na konkrétní jedno shromáždění, nebo i na více shromáždění. Zmocněnec může zastupovat tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady méně než 30 % všech hlasů. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny, je-li zmocněncem člen Společenství.
6. Zasedání shromáždění svolává statutární orgán tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je statutární orgán povinen svolat zasedání shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání počet členů s více než jednou čtvrtinou všech hlasů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
7. Pokud není podnětu členů podanému podle čl. IX odst. 6 stanov ve lhůtě vyhověno, svolají tito členové shromáždění sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
8. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání zasláním písemné pozvánky všem členům Společenství. Pozvánka se odešle poštou na doručovací adresu člena Společenství. Je-li jako doručovací adresa člena Společenství uvedena adresa jednotky nacházející se v Bytovém domě, vhodí se pozvánka do příslušné poštovní schránky člena Společenství v Bytovém domě. Pozvánka se zároveň vyvěsí na domovní vývěsce Společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu zasedání; v případě, že nejsou k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání připojeny, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění je adresátem společný zástupce.
9. Kdo svolal zasedání, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí Společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
10. Zasedání shromáždění zahájí statutární orgán Společenství, neurčí-li jinou osobu. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle čl. IX odst. 6 stanov řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a



zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.

11. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, pro hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství oprávněných o ní hlasovat.
12. Členové Společenství na shromáždění hlasují veřejně, shromáždění se ale může usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
13. Shromáždění je způsobilé usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.
14. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
15. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
  1. zvolení a odvolání volených členů orgánů společenství,
  2. změně prohlášení podle § 1169 Občanského zákoníku,
  3. (změně) způsobu rozúčtování nákladů na Služby na jednotlivé vlastníky jednotek.
16. Souhlasu dvou třetin hlasů všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
  1. schválení nebo změně stanov,
  2. udělení předběžného souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  3. udělení předběžného souhlasu k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce Společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
17. Souhlasu všech členů Společenství učiněného v písemné formě se vyžaduje k přijetí usnesení o:
  1. změně stavby a účelu užívání Bytového domu,
  2. změně velikosti podílu na společných částech Nemovité věci,
  3. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podlahové plochy bytu, o změně v určení společné části Nemovité věci sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.
18. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena Společenství soud.
19. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat:
  1. datum a místo konání zasedání,
  2. kdo zasedání svolal a kdo mu předsedal,
  3. nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení se,
  4. údaje o průběhu zasedání,
  5. plné znění přijatých usnesení,
  6. výsledky hlasování,
  7. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  8. výsledky voleb do orgánu Společenství, pokud byly volby prováděny,
  9. kdy byl zápis vyhotoven.
20. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, pozvánka a písemné podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány. Za pořízení zápisu a jeho zveřejnění do 30 dnů po dni zasedání shromáždění odpovídá předsedající shromáždění, podepisuje ho předsedající a zapisovatel, byl-li určen. Seznámení

vlastníků jednotek se zápisem se provádí jeho vyvěšením na vývěsce Společenství po dobu nejméně 14 dnů.

## Článek X

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí alespoň patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Předseda Společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže čl. IX stanov nebo příslušná ustanovení právních předpisů vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech Nemovité věci nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu Bytového domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Článek XI

### Předseda Společenství

1. Statutárním orgánem Společenství je předseda Společenství. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Nemovité věci a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda Společenství za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda Společenství je volen a odvoláván shromážděním.
4. Funkce předsedy Společenství zaniká:
  1. volbou nového předsedy Společenství vlastníků,
  2. odvoláním z funkce shromážděním,
  3. odstoupením z funkce před uplynutím funkčního období. Odstoupení musí oznámit Společenství písemně. Funkce předsedy v takovém případě končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
5. Funkční období předsedy Společenství je pět let.
6. **Prvním předsedou Společenství je Stanislav Holman.**
7. Za Společenství se předseda Společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
8. Předseda jako výkonný orgán Společenství zejména:

1. zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Nemovité věci a dalších činností Společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
  2. rozhoduje o pojištění Nemovité věci,
  3. v případě náhlé havarijní situace rozhoduje o jejím odstranění; o výskytu havarijních případů, provedení nezbytné opravy a nákladech, informuje nejbližší zasedání shromáždění,
  4. rozhoduje o zajištění dodávky Služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu Služeb,
  5. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  6. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření Společenství s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě Nemovité věci 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 Nemovité věci,
  7. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  8. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
  9. sděluje jednotlivým členům Společenství, podle usnesení shromáždění, výši příspěvků na náklady spojené se správou Nemovité věci a výši záloh na úhradu za Služby,
  10. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu na Služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  11. vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku V. těchto stanov,
  12. zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.
9. Předseda jako statutární orgán Společenství zejména:
1. v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména též uzavírá smlouvy,
  2. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  3. na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvy s osobami, které mají zajišťovat pro Společenství některé činnosti správy Bytového domu a Pozemku,
  4. za Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
  5. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek,
  6. v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
10. V působnosti předsedy je dále rozhodování o:
1. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč, vyjma případů, kdy jde o

- výlučnou působnost shromáždění, nebo kdy si shromáždění rozhodování vyhradí,
2. údržbě, opravě nebo úpravě společných částí Nemovité věci s navrhovanou cenou nepřekračující v průměru 1 000 Kč na jednotlivou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
11. Soud jmenuje Společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy Společenství v rozporu se zájmy Společenství. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů Společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **SPRÁVA A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI**

#### **Článek XII**

##### **Obecné vymezení správy Nemovité věci**

1. Správa Nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Bytový dům a Pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí Bytového domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužícího všem vlastníkům domu.
2. Správa se vztahuje i na společné části Nemovité věci, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

#### **Článek XIII**

##### **Správa Nemovité věci z hlediska provozního a technického**

1. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy Nemovité věci z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
  1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Nemovité věci, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Nemovité věci, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  2. revize a opravy společných částí technických sítí a zařízení Nemovité věci, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla, a dalších technických zařízení vybavení domu, prohlídky a čištění odtahových komínů,
  3. údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
  4. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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 Nemovité věci.

## **Článek XIV**

### **Správa Nemovité věci z hlediska správních činností**

1. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy Nemovité věci z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně-technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Nemovité věci, uchovávání dokumentace Bytového domu odpovídající jeho skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
  2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu Nemovité věci, stanovení záloh na úhrady cen Služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství,
  4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov Společenství a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a stanovami,
  5. činnosti spojené s provozováním společných částí Nemovité věci a technických zařízení, která slouží jiným osobám než vlastníkům jednotek v Nemovité věci, včetně sjednávání jednotlivých smluv,
  6. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek Bytového domu.
2. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Nemovité věci, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je osoba odpovědná za správu Nemovité věci oprávněna činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Nemovité věci. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

## **Článek XV**

### **Oprávnění sjednávat smlouvy**

1. Pro účely správy Nemovité věci je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  1. zajištění činností spojených se správou Nemovité věci,
  2. zajištění dodávek Služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  3. pojištění Nemovité věci,
  4. nájmu společných částí Nemovité věci a
  5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Nemovité věci a s užíváním jednotek, ke kterým nemá Společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

2. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinnosti druhé smluvní strany.

## **Článek XVI**

### **Zajišťování správy Nemovité věci a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. V souladu s ustanoveními Prohlášení o osobě pověřené správou Nemovité věci anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby Správce, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Nemovité věci a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se Správcem, kterým může být fyzická či právnická osoba (dále i výše jen „**Správce**“).
2. Smlouva se Správcem obsahuje:
  1. vymezení činností, které bude Správce vykonávat,
  2. cenu za služby poskytované Správcem,
  3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Nemovité věci a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu Služeb, včetně jejich evidence,
  4. povinnost Správce předkládat jim uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl Správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  5. 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 Nemovité věci, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  6. povinnost Správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi Společenství všechny písemné materiály o správě Nemovité věci a své činnosti,
  7. povinnost Správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedeným v čl. VI odst. 2 stanov a vykonávat práva člena Společenství za podmínek stanovených stanovami,
  8. další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby Správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se Správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se Správcem podle odstavců 1 až 3 tohoto článku stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z právních předpisů a těchto stanov.

## **Článek XVII**

### **Pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci**

1. Vlastník jednotky je oprávněn a povinen:
  1. užívat společné části Nemovité věci tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v Nemovité věci, a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle právních předpisů, Prohlášení a těchto stanov,
  2. užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí Nemovité věci a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,

3. dodržovat obecné principy soužití v Nemovité věci, usnesení shromáždění Společenství týkající se pravidel pro užívání společných částí Nemovité věci, včetně domovního řádu.
2. Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat či ukládat předměty ve společných částech Nemovité věci, vyjma těch společných částí, ke kterým má vlastník jednotky výlučné užívací právo. Pokud by tak učinil, je Společenství oprávněno po předchozí bezvýsledné výzvě k odstranění takové předměty ze společných částí samo odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
3. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
4. Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je Společenství vydá nebo usnesením shromáždění, které určuje další podrobnosti.
5. Závady a poškození na společných částech a prostorách Nemovité věci nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady tento vlastník jednotky.
6. V případě, že vlastník jednotky užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je každý vlastník jednotky oprávněn, nebo nerespektuje pokyny a pravidla Společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho Společenství ke zdržení se takového jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty je Společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **TVORBA ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, VÝŠE PŘÍSPĚVKŮ NA SPRÁVU NEMOVITÉ VĚCI A ÚHRADU CEN SLUŽEB**

#### **Článek XVIII**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství**

1. Společenství sestavuje rozpočet na každé účetní období, kterým je kalendářní rok.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
3. Příjmem Společenství jsou zejména:
  1. příspěvky vlastníků jednotek na správu Nemovité věci podle čl. XIX stanov,
  2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Nemovité věci podle čl. XIX stanov,
  3. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XX stanov, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé

- otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v dokončeném bytovém domě,
4. úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
  5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
  6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí Nemovité věci a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
4. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi Nemovité věci, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy:
1. nájmné z pronájmu společných částí Nemovité věci,
  2. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájmného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků za jejich vyúčtování a
  3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v Nemovité věci pro tyto osoby.
5. Výdaje Společenství jsou náklady na správu Nemovité věci.
6. Návrh rozpočtu představuje předseda Společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
7. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí Nemovité věci plánované v budoucích letech.
8. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.

## Článek XIX

### **Pravidla pro příspěvky na správu Nemovité věci a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni platit příspěvky na správu Nemovité věci vždy společně se zálohami na Služby spojené s užíváním jednotky na účet Společenství, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
2. Na každou jednotku se stejně rozvrhnou následující náklady:
  1. náklady na odměňování předsedy Společenství,
  2. náklady na vedení účetnictví,
  3. náklady na vlastní správní činnost dle čl. XIV. stanov,
  4. náklady na řízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství,
  5. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z podružných vodoměrů a z měřidel spotřeby tepla sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  6. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost,
  7. náklady na kanceláře osoby odpovědné za správu Nemovité věci,
  8. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy Nemovité věci.
3. Ostatní náklady na správu Nemovité věci se rozvrhnou podle podílu na společných částech Nemovité věci.



4. Nevyčerpaný zůstatek ve fondu Společenství se vlastníků jednotek nevypořádává, ale převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění vlastníků jednotek nerozhodne jinak.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Nemovité věci ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkově na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou Nemovité věci přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## Článek XX

### Pravidla pro příspěvky na úhradu cen Služeb a pro způsob určení jejich výše

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek v Bytovém domě (dále i výše jen „**Služby**“) a postup při určování záloh za Služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na Služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy – zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v Nemovité věci, úklid společných prostor v Nemovité věci a umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.
3. O druhu poskytovaných Služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen Služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel Služeb měsíční zálohy za jednotlivé Služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů za Služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na Služby takto:
  1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  2. dodávka tepla na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu – podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.,
  3. dodávka tepelné užitkové vody podle zvláštního právního předpisu – podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.,
  4. osvětlení společných prostor v Bytovém domě, úklid společných prostor v Bytovém domě, popřípadě další Služby sjednané mezi poskytovatelem Služeb a příjemcem Služeb, podle počtu osob dle čl. VI odst. 4 písm. b. stanov rozhodných pro zúčtování,
  5. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu (STA) podle počtu jednotek připojených na rozvod STA.
6. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
  1. vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  2. nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
7. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro zúčtování.

8. V souladu s čl. VI odst. 2 písm. g. má každý člen Společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých Služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
9. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky nebo nájemci, pokud je tato jednotka pronajata.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Článek XXI**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Změní-li se Prohlášení nebo tyto stanovy, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a příp. také do katastru nemovitostí.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů. Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících předpisů, zejména prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá Společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Je-li evidovaná adresa člena Společenství totožná s adresou Bytového domu, pro který Společenství vzniklo, a má-li člen Společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb přednostně vhazovány do této poštovní schránky.