STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu v Hradci Králové, ulice Jungmannova, čp. 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448

Článek 1

Základní ustanovení

1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství") je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k bytu nebo nebytovému prostoru (dále jen „jednotka"), pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

6) 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 může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II

Název a sídlo společenství

1) Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek domu v Hradci Králové, ulice Jungmannova, čp. 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448

2) Sídlo společenství:
Hradec Králové, Jungmannova 1445/40, PSČ 50002

Článek III

Členství ve společenství

1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

3) Společnými členy společenství 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 s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

5) 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. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.

2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

a) označení jednotky,
b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

3) Přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,

b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

c) 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,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,

e) užívat a uvnitř upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,

f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučné pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,

g) 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. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,

h) 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,

i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,

j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,

l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, náklady s tím spojené hradí ten, kdo o to požádá

m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,

b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami, a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,

c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,

d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; 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,

e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,

g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v něm

nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu,

h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,

i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,

j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do jednotky, vše 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 společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,

k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

l) neprodleně upozorňovat orgány společenství 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 poškozování a předcházení škodám,

m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky.

4) 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,

5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství 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 a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společenství společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění

b) výbor

c) Revizor, je-li shromážděním ustanoven. Do té doby se tento bod a další ustanovení o revizoru nepoužijí. Je-li shromážděním revizor ustanoven, zapisuje se do veřejného rejstříku.

2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 10 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonává dosavadní člen voleného orgánu svou funkci do doby zvolení nového člena orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká

uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení. Je-li orgán společenství jednočlenný, pak člen voleného orgánu své odstoupení oznamuje shromáždění a funkce mu zaniká dnem oznámení shromáždění.

5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě (pokud stanovy kooptaci neumožňují, uplatní se ustanovení NOZ o jmenování opatrovníka právnické osoby soudem)

6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se počtu voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.

7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

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 musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

9) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude 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 rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytovávání odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek VII

Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky" nebo „vlastníci jednotek"). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

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

3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 20 % všech hlasů. Je-li zmocněnec zmocněn vlastníky jednotek, kteří mají dohromady více než 20% všech hlasů, pak se má za to, že zmocněnec zastupuje 20% hlasů všech vlastníků jednotek. Zmocněncem může být jiná osoba než vlastník jednotky v domě, zapsaný v seznamu členů.

8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) schválení nebo změně stanov,
b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
d) schválení účetní závěrky,
e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství, a pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
f) schvalování rozpočtu společenství,
g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
k) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
l) změně podlahové plochy jednotky,
m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
n) změně podílu na společných částech,
o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu

a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné

formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,

f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek – členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) schválení nebo změně stanov,

b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),

d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu jako celku nebo jednotky je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

3) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1) Statutární orgán může namísto konání shromáždění navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli korespondenčním způsobem, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat

a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,

b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,

c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny 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 v domě.

4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu

společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu na rozhodnutí. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X

Výbor

1) Výbor společenství (dále jen „výbor") je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

2) Výbor má 4 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu výboru, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu výboru v době jeho nepřítomnosti.

4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou výboru. V době nepřítomnosti předsedy výboru jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy výboru i místopředsedy výboru zastupuje předsedu výboru člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda výboru spolu s místopředsedou výboru nebo v nepřítomnosti místopředsedy výboru, spolu s dalším členem výboru. V době, kdy nemůže být přítomen předseda výboru, podepisuje místopředseda výboru spolu s dalším členem výboru v pořadí, které je pro členy určeno usnesením výboru.

5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.

8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za rok. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru.

9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

10) Výbor společenství zejména:

a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,

f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

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

Článek XI

Revizor

1) Revizor kontrolním orgánem společenství a je oprávněn:
a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
b) nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.

2) Revizor odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

3) Funkce revizora není slučitelná s funkcí ve statutárním orgánu.

4) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.

5) Revizor ve své působnosti zejména:
a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
c) je oprávněn účastnit se při rozhodování statutárního orgánu; za tím účelem je oprávněn požádat statutární orgán o zasílání pozvánek na zasedání statutárního orgánu spolu s podklady pro zasedání,
d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu předkládané na shromáždění.

6) Není-li shromážděním revizor zvolen, tento článek stanov se nepoužije

Článek XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A - Pravidla pro správu domu a pozemku

1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí.

Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
a) zajišťování provozu domu a pozemku,
b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, studené vody, odpadních vod, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, spalinových cest a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
d) pojištění domu,
e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
i) vedení seznamu členů společenství,
j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

<u>B - Pravidla pro užívání společných částí</u>

1) Vlastník jednotky je oprávněn
a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje 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 bezpečností,
c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.

2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžiích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi 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 jednotce vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

4) Vlastník jednotky a osoby s ním v jednotce pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je

společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny, apod.

5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu 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.

6) 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 vlastníkovi jednotky.

Článek XIII

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

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 nejhospodárnější.

3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem".

6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.

7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku v rozsahu spoluvlastnického podílu, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 25. dne v kalendářním měsíci, za který se příspěvek hradí. Je-li shromážděním rozhodnuto, spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. Pokud příspěvek či zálohy nejsou řádně a včas zaplaceny do jednoho měsíce ode dne splatnosti, vyzve společenství dlužníka k úhradě a stanoví lhůtu 14 dnů k zaplacení, pokud ani v ní není zaplaceno, je společenství oprávněno dluh vymáhat podáním žaloby k soudu.

3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj

náklad.

5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

6) Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.

7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

C. Rozúčtování nákladů na služby

1) Službami jsou zejména:
a) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod,
b) dodávka teplé vody (vodné, stočné a ohřev) a dodávka tepla pro vytápění bytů
c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
d) odvoz komunálního odpadu,
e) osvětlení společných prostor v domě,
f) provoz výtahu
g) úklid společných prostor v domě,
h) další služby sjednané mezí společenstvím a vlastníky jednotek.

2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 25. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot, na poměrových/bytových vodoměrech pro jednotlivé jednotky; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 269/2015 Sb., a zák. č. 67/2013 sbírky v platném znění),
c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se nerozúčtují. Tyto náklady se hradí z příspěvků na správu domu a pozemku,
d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d), e) a f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
e) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) se rozúčtují rovným dílem mezi jednotky,
f) náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtuji na základě usnesení shromáždění.

5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce a nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce
b) osoba dle bodu a), která se v daném měsíci v jednotce zdržuje více než polovinu dnů v měsíci. Počet osob se určuje pro každý měsíc samostatně.

6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz. článek IV. odst. 6.

7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení zúčtovacího období.

8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období.

9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení. V opačném případě jeho nárok zaniká, vyúčtování se stává platným a společenství je oprávněno vyúčtování s vlastníkem vypořádat.

10) Společenství je povinno, na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období, doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

Článek XIV

Sankce za neplnění povinností člena společenství

1) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či jejich doplatků a příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení, který činí za každý den 0,25% z dlužné částky, nejméně 25,- Kč za každý i započatý měsíc.

2) Společenství je oprávněno po členu společenství, který nesplnil svou povinnost nebo neplní své povinnosti, uplatňovat náhradu škody nebo náhradu nákladů, vzniklých v souvislosti s vymáháním plnění povinností.

Článek XV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastnici jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je rozsah spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna rozsahu podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XVI

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVII

Závěrečná ustanovení

1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 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, a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb a násl.

4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Hradci Králové a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství nebo v elektronické podobě na internetovém portále českého soudnictví.

5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 13. 4. 2023