

STANOVY
„SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK HLUČKOVA 812, PRAHA, LETŇANY“

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Č L Á N E K 1
Základní ustanovení

- 1) Tyto stanovy, jsou zpracovány v návaznosti na přijaté prohlášení ust. § 1166 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která byla založena přijetím prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám v souladu s ust. § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále jen "člen společenství").
- 4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně a v těchto stanovách.

Č L Á N E K 2
Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Hlučkova 812, Praha, Letňany
Sídlo společenství: Hlučkova 812/10, 199 00 Praha 9 - Letňany

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 3
Technicko-administrativní správa domu a další činnosti

- 1) Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení podle vybavení domu.
 - e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

- 2) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, včetně změn vnitřního uspořádání domu s dopadem na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, změny účelu užívání stavby a změny stavby, zajišťuje společenství se souhlasem shromáždění.

Č L Á N E K 4

Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

- 1) Společenství sjednává smlouvy zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) správě společných částí domu a vedení účetnictví společenství,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství.
- 2) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 1 tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Č L Á N E K 5

Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

- 1) Služby zajišťované prostřednictvím společenství, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:
- a) dodávky studené vody, plynu, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
 - b) úklid společných prostorů, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
 - c) údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím,
 - d) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
- 2) Do evidence a účtování služeb patří:
- a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.
- 3) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení (i pokud slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství) včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 4) Správou vykonávanou společenstvím ve vztahu k vlastníkům jednotek se rozumí zejména:
- a) Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek),
 - b) Oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
 - c) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 3, odst. 2.,
 - d) Vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány,
 - e) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům, a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů,

- f) Roční vyúčtování záloh na služby a záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách,
- g) Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky,
- h) Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, v takovém typu účetní soustavy, o jakém rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek,
- i) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou,
- j) Řádné hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek (členy společenství) v majetku (poskytnuté) společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, a dále na úhradu služeb poskytovaných vlastníků jejich dodavateli prostřednictvím společenství, přičemž finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům, případně se společným majetkem,
- k) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek).

Č L Á N E K 6

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména tato ujednání:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, který jsou min. tyto činnosti:
 - i) v ekonomické oblasti: zpracování účetnictví, vyúčtování záloh na poskytované služby, zpracování daňových přiznání, evidence přijatých plateb a vydaných plateb, kontrola úhrady pohledávek společenství, evidence případného prodlení,
 - ii) v provozní oblasti: zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu, zpracování návrhu plánu potřebných oprav většího rozsahu, zajištění revizí technických zařízení, kontrola stavu domu a jeho technologických částí,
 - iii) v organizační oblasti: vedení evidence vlastníků jednotek a jejich kontaktních údajů,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně, případně mimořádně na vyžádání do 14ti dnů, shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, zpracování roční účetní závěrky o stavu finančních prostředků na jednotlivých účtech objednatele (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy) nejpozději do 20.3. následujícího roku,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) o výpovědní době v délce trvání 2 měsíců,
 - g) o odměně správce kalkulované jako fixní platba za jeho činnosti určené podle počtu jednotek v domě,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Jednotlivé činnosti správce mohou být pro společenství vykonávány více osobami. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 7
Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) Shromáždění členů společenství (dále též jen „shromáždění“), které tvoří všichni vlastníci jednotek,
 - b) Výbor společenství (dále též jen "výbor"), který je statutárním orgánem společenství,
- 2) Výbor a další orgány společenství jsou voleným orgánem společenství. Člen voleného orgánu společenství příp. zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství fyzická osoba případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu společenství právnické osoby se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členům voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu; výši odměny schvaluje shromáždění.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání nebo dnem oznámení odvolání na shromáždění společenství.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, pokud jde o orgán vícečlenný. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Člen voleného orgánu společenství je však povinen ve výkonu funkce pokračovat v případě, když jeho odstoupením počet členů orgánu, jehož je členem, poklesl pod minimálně stanovený počet; nejdéle však 60 dnů.
- 9) Je-li statutární orgán pouze jednočlenný, musí osoba, která tuto funkci vykonává se svým odstoupením z funkce spojit svolání shromáždění, když oznámení o jeho odstoupení musí být jedním z bodů programu shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Jediný člen dalšího orgánu společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství.
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.
- 11) Jednání orgánů společenství není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit na žádost statutárního orgánu zástupce správce, případně i jiné osoby, ty avšak jen se souhlasem shromáždění. Jednání voleného orgánu se může po předchozím oznámení účastnit kterýkoli vlastník jednotky. Volené orgány mohou vést jednání i společně.

- 12) V případě, že dojde k uplynutí funkčního období člena voleného orgánu společenství před tím, než je svolána schůze shromáždění k volbě nového člena a nedojde k jeho doplnění náhradníkem, vykonává člen voleného orgánu svůj mandát až do okamžiku platné volby nového člena, který by jej měl nahradit, pokud s tím takový člen souhlasí, tím není dotčeno právo člena voleného orgánu ze své funkce odstoupit.

Č L Á N E K 8

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek).
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo dalších orgánů společenství, rozhodne-li o jejich zřízení.

Č L Á N E K 9

Pravomoci shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- 1) technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) schválení nebo změně stanov společenství,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

- 2) hospodaření společenství, jmenovitě o:

- a) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
- b) schvalování právních úkonů (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu (zejména uzavírání nových smluv, vypovídání či změna stávajících smluv, schvalování úvěrů apod.),

- c) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství,
 - d) stanovení výše odměny členům volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, není-li oprávněn k dispozici s nimi statutární orgán nebo jde-li o dispozici nad rámec pravomoci statutárního orgánu,
 - g) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství správce,
- 3) platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:
- a) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3, odst. 2,
 - b) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- 4) ostatních záležitostech:
- a) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

ČLÁNEK 10 Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen statutární orgán, a nebo pokud došlo k zániku mandátů jejich členů, svolává shromáždění i další orgán společenství, není-li takový orgán lze postupovat obdobně dle ust. odst. 2) věta druhá tohoto článku stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a doručí členovi společenství dle článku 21 těchto stanov.
- 4) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen statutárnímu orgánu. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, statutární orgán odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Statutární orgán je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na nejbližší program jednání příští schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, takového shromáždění se musí účastnit všichni vlastníci jednotek (členové společenství) a zároveň musí většina souhlasit se zařazením takového návrhu do programu shromáždění.
- 5) Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství a vyvěšena nejméně 14 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů

k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství (vlastníci jednotek) seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

- 6) V kratším termínu než 14 dnů je možné svolat shromáždění jen se souhlasem všech vlastníků.
- 7) Jednání shromáždění řídí určený člen statutárního orgánu anebo zástupce svolavatelů.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství (vlastníci jednotek), kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 9) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.
- 11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 12) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 13) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
 - g) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - h) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění,
- 15) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina, další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.
- 16) Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopie zápisu se vyvěsí v domě způsobem stejným jako pozvánka na shromáždění a doručí se způsobem stejným jako pozvánka všem členům společenství.

- 17) Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě, určené shromážděním.
- 18) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníkům pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout členům společenství lhůtu nejméně 15 dnů, ve které mají učinit členové společenství své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech podílů vlastníků a pro jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.
- 19) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.
- 20) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odst. 18. tohoto článku stanov.
- 21) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořízení zápisu ze schůze shromáždění dle odst. 14, 15 a 16 obdobně.

Článek 11

Výbor

Základní ustanovení

- 1) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 2) Výbor je tříčlenný.
- 3) Prvními členy výboru byli: CENTRAL GROUP a.s.
- 4) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Každý člen výboru má při jeho jednání jeden hlas.
- 5) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazeny do působnosti jiného voleného orgánu společenství.
- 6) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 8) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) činí právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti,
 - b) uzavírá smlouvy,
 - c) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku,

- d) výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo,

Jednání výboru

- 9) Předseda výboru nebo místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím, není-li přítomen nebo schopen jednat, pak místopředseda.
- 10) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
- 11) Předseda nebo místopředseda svolává výbor písemnou pozvánkou zpravidla doručenou osobně, elektronicky nebo poštou, případně jiným způsobem odpovídajícím mezi členy výboru zavedené praxi. Výbor se schází na místě uvedeném na pozvánce.
- 12) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, dle pravidla uvedeného v čl. 11 odst. 4 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 13) První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 14) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) datum pořízení zápisu a podpisy předsedy a jednoho člena výboru.
- 15) Přílohu zápisu tvoří zejména písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Ze zápisu musí vyplývat, kteří členové byli přítomni jeho jednání.
- 16) Zápis na požádání obdrží každý člen výboru. Do zápisu může nahlédnout každý člen společenství, který o to požádá.
- 17) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

Povinnosti výboru při správě domu

- 18) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) stanovuje v souladu s rozhodnutím shromáždění výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a navrhuje výši příspěvků spojených se správou domu a pozemků (fondu oprav) a zajišťuje jejich vyúčtování, sděluje jednotlivým členům společenství (vlastníkům jednotek) výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů, čímž není dotčena odpovědnost správce, pokud tuto činnost pro společenství vykonává,

- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích,
- g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- i) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek (členům společenství), druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj dluh neuhradí, přitom má právo vyzvat vlastníky jednotek (členy společenství), aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nezbytná pro řádný chod domu a základní rozsah užívání jednotek nebyla přerušena,
- j) rozhoduje o pravidlech pro užívání společných částí domu a to vydáním domovního řádu, který musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a který nesmí zasahovat do práv a právem chráněných zájmů členů společenství nad přiměřenou míru, pravidla uvedená v domovním řádu musí dodržovat zásady rovného přístupu a nediskriminace,
- k) sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
- l) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, je-li cena plnění či závazku k tíži společenství nižší než 100 tisíc Kč v jednotlivém případě bez vědomí společenství a nižší než 200 tisíc Kč v jednotlivém případě s ohlášením společenství, pokud si pravomoc rozhodnout o uzavření závazku v daném případě nevyhradilo shromáždění. Částku nad 200 tisíc Kč musí schválit shromáždění. Tuto povinnost výbor nemá v případě vzniku havarijního stavu, který je třeba bezprostředně odvrátit a eliminovat vznik škody. Havarijním stavem se pro účely tohoto ustanovení rozumí stav, který představuje vážnou závadu na domě nebo jeho technologické části, která může být spojena se vznikem dalších škod nebo rizikem jejich vzniku, je příčinou vážného zásahu do chodu domu a kvality užívání jednotek v domě, zejména se jedná o dlouhodobé přerušení dodávek vody, tepla, plynu elektrické energie, odvádění odpadních vod, nebo riziko jejich dlouhodobého přerušení, vážné poškození domu živelnou událostí, vznik vážného stavebně technického poškození domu a technologický součástí. O vzniku havarijního stavu a způsobu jeho odstranění je výbor povinen informovat všechny členy společenství,
- m) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech nájmu společných prostor domu, jednotek vlastněných všemi členy společenství nebo jednotek vlastněných společenstvím. O uzavření jednotlivých smluv a jejich podstatných náležitostech informuje bez prodlení členy kontrolního voleného orgánu (pokud byl ustanoven),
- n) zajišťuje řádné vedení písemností společenství.

19) V případě povinností výboru uvedených v odst. 18 písm. a) až i) není dotčena stejná povinnost správce vyplývající ze smlouvy o správě domu uzavřené dle článku 6 těchto stanov.

20) Po ukončení funkce všech členů výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

21) Pravomoci z působnosti výboru, pokud to umožňuje jejich povaha, mohou být převedeny na základě smlouvy o správě na správce nemovitosti.

22) Povinnosti určené těmito stanovami výboru platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření. Je-li rozhodnutím shromáždění přenesen výkon činností spadajících obecně dle těchto stanov do kompetence výboru na správce, musí smlouva se správcem obsahovat odpovídající závazek správce.

Č L Á N E K 1 2

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Statutární orgán může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanec) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Statutární orgán musí schválit konkrétní pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu.

Č Á S T Č T V R T Á

Č L E N S T V Í V E S P O L E Č E N S T V Í

Č L Á N E K 1 3

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) 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. Společní členové jsou povinni určit jednoho ze členů, který bude jejich zástupcem, společenství pak bude vykonávat všechny úkony týkající se společných členů pouze vůči tomuto členovi, pokud není zástupce určen, může společenství vybrat jednoho ze společných členů, vůči kterému bude vykonávat všechny úkony týkající se společných členů, zpravidla bude vybrán člen s bydlištěm na adrese domu.
- 3) Spoluvlastníci jednotky, jako společní členové společenství, mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 4) Seznam členů společenství (vlastníků jednotek), jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. O splnění této povinnosti musí nového vlastníka informovat vlastník prodávající jednotky. V seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména (jmen), příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

Č L Á N E K 1 4

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, **zejména má právo:**
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím v souladu s těmito stanovami, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice,

- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným a obsahovat uvedení rozsahu zmocnění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků,
 - f) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky v a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal.
- 2) Každý člen společenství je oprávněn svá práva vůči společenství uplatňovat vznášením požadavků na předložení informací, listin či dokladů a to zejména na základě písemné žádosti nebo ústně při jednání orgánů společenství. Za tímto účelem je vlastník oprávněn požadovat sdělení nejbližšího termínu jednání orgánu společenství.
- 3) Člen společenství je oprávněn se nechat zastupovat při jednání shromáždění nebo při jakýchkoliv úkonech činěných ve vztahu ke společenství, zástupce člena je oprávněn obdobně uplatnit všechna práva příslušející členovi.
- 4) Společenství je oprávněno odmítnout požadavky člena společenství, pokud jim již dříve bylo vyhověno a jejich opakované uplatnění je spojeno se zbytečnými náklady.
- 5) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, **zejména má povinnost:**
- a) dodržovat tyto stanov a plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.,
 - b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků. Zálohy na úhradu za služby platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených výborem společenství v souladu s usnesením shromáždění, příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění v souladu s dohodou všech členů nebo těmito stanovami, a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena,
 - d) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby, je povinen uhradit společenství poplatek spojený s vymáháním takového nedoplatku ve výši 3.500,- Kč (tři tisíce pět set korun českých) za 2. výzvu k úhradě a 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých) za před žalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
 - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
 - h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - i) předat výboru nejméně sedm dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit výboru stavební úpravy minimálně sedm dní předem platí i v případě, že bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení,

- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu prokazatelně způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají (včetně domácích zvířat),
 - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a případně plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - l) umožnit, po předchozím vyzvání výboru, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu písemně, alespoň 2 dny předem,
 - m) oznámit výboru do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
 - n) oznámit výboru do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu,
 - o) oznamovat neprodleně orgánu společenství nebo přímo správci změny v počtu členů domácnosti užívajících jednotku nejméně 3 měsíce v roce, případně členů domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud jsou způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše záloh na správu domu a pozemků závislé též od počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Vlastník je povinen sdělit společenství svoji kontaktní adresu (odlišnou od zápisu v katastru nemovitostí) a telefonické (popř. e-mail) spojení,
 - p) plně respektovat domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci jednotek,
 - q) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě,
- 6) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemky, pokud na podkladě Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení“) není jejich výlučné užívání spojeno se spoluvlastnickými podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu a na pozemcích.
- 7) Terasy, zatravněné terasy a balkony přístupné pouze z jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání teras, zatravněných teras a balkonů je jedním ze způsobů, kterým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích.
- 8) Parkovací stání, uzavřená parkovací stání a úložné prostory (sklepy) uvedené v Prohlášení u popisu jednotlivých jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání parkovacích stání, uzavřených parkovacích stání a úložných prostor (sklepů) je jedním ze způsobů, jakým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích.
- 9) Všechny ostatní společné části domu a pozemky mají právo užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva. Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech domu a na pozemcích se vůči ostatním vlastníků jednotek, resp. společenství vlastníků jednotek, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí domu a pozemků mají všichni vlastníci jednotek v bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva k těmto společným částem.

Č L Á N E K 1 5

Pravidla pro správu a užívání domu – Domovní řád

- 1) Provozní doba pro nebytové prostory (kanceláře, příp. obchod nepotravinovým zbožím) je stanovena v pracovní dny (pondělí – pátek) od 6,00 do 22,00 hodin.
- 2) Noční klid pro dny v týdnu je stanoven od 22,00 hodin do 6,00 hodiny ranní. Po dobu nočního klidu se v objektu nesmějí provádět stavební a jiné řemeslné práce, které by svou hlučností rušily ostatní majitele domu, obdobně jako hudební produkce, či jiné hlučné společenské akce.
- 3) Hlučné práce (stavební práce, vrtání, sekání, zatlučování apod.,...) a sekání trávy v objektu a na předzahrádkách se smí provádět ve všední dny od 8:00 do 20:00h, v sobotu od 8:00 do 18:00h. V neděli a ve státní svátek se hlučné práce provádět nesmí.
- 4) Vlastníci, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých bytů, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí objektu, popř. do staticky nosných konstrukcí objektu předloží

- statutárnímu orgánu dokumentaci k zamýšleným změnám k posouzení včetně komentáře ostatním vlastníkům, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo nahlášení úprav na příslušný stavební úřad a před započítím těchto úprav.
- 5) Vlastníci nesmí na chodbách či společných plochách domu skladovat ani odkládat odpady, jakékoliv předměty. V případě stavebních úprav ani jiné materiály a sutí na dobu delší než je při úpravách nezbytně nutné při jejich současném vyklízení a odstraňování. Technická, zvláště pak elektrická zařízení v objektu jsou vlastníci povinni udržovat v takovém stavu, aby při jejich poruše byla minimalizována možnost požáru a havárie, který by ohrozil sousední jednotky.
 - 6) Vlastníci nesmí, bez předchozího písemného souhlasu ze strany výboru SVJ, ve společných prostorách provádět práce, mající za následek zvýšenou prašnost, nebo kouřivost. Ve společných prostorách jsou nainstalována kouřová čidla (dále jen čidla), napojena na systém elektronické požární signalizace (dále jen EPS). Tato čidla reagují nejen na kouř od případného zahoření, ale také na prašnost. V případě, že by došlo, vlivem výše uvedených činností, k vyvolání planého poplachu EPS a následnému výjezdu HZS hl. m. Prahy, budou veškeré náklady na planý poplach i na případnou výměnu poškozených čidel vymáhány po vlastníkově, který toto způsobil.
 - 7) Vlastníci nesmí ve svých jednotkách, ani jejich okolí chovat zvířata (zejména užitková zvířata), která by okolí znečišťovala. Výjimkou jsou domácí zvířata (např. psi, kočky, apod.). Chovatelé těchto domácích zvířat jsou povinni případné znečištění od svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit a to bez zbytečného odkladu.
 - 8) Byty ani jejich přilehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a předmětů.
 - 9) Vlastníci (případně jejich nájemníci) provádějí separaci odpadu v domácnostech a odkládají takto separovaný odpad do určených kontejnerů (papír, plasty, sklo) a směsný komunální odpad do nádob na odpady (popelnice). Předměty větších rozměrů určené k likvidaci či nebezpečné odpady (baterie, elektroniku, zbytky barev, léků, a jiných látek) budou vlastníci likvidovat v k tomu určených zařízeních, sběrných dvorech, atp. Dále je přísný zákaz odkládání odpadu mimo kontejnery (výjimkou jsou přírodní vánoční stromky).
 - 10) Za děti hrající si ve společných prostorách a v prostorách dvoru či ostatních prostorách patřících k domu - zodpovídají jejich zodpovědní zástupci (rodiče).
 - 11) Vlastníci jednotek ani ostatní uživatelé jednotek nesmí rušit jiné uživatele, zejména hlukem, zápachem, exhalacemi nad míru danou obecnými předpisy a přiměřené konvencím společenského soužití uživatelů domu.
 - 12) Veškeré závady a poruchy na společných částech domu a jiné závady oznamují obyvatelé domu správci, popř. členům výboru.
 - 13) Vlastníci, jakož i všechny osoby, které jsou oprávněny byt užívat, jsou povinni dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.
 - 14) Pravidelný úklid společných prostor objektu zpravidla zajišťují pracovníci úklidové služby zajištěné správcem objektu. Požadavky na provádění jiného úklidu a dalších služeb zajistí správce objektu nebo výbor po vzájemné dohodě. Vlastníci, kteří budou provádět stavební úpravy, jsou povinni zabezpečit úklid i společných prostor, pokud v nich dojde k znečištění v důsledku samotných stavebních a montážních prací. Je přitom vhodné, aby kontaktovali správce objektu, případně výbor a zajistili si řádný úklid prostor, které budou výkonem prací dotčeny.
 - 15) Vlastníci jsou povinni učinit oznámení správci objektu, popř. výboru o zjištění jakékoli závady nebo poškození vybavení objektu. Dále se zavazují ke své činnosti tak, aby z jejich strany nedocházelo ke škodám na majetku spolumajitelů objektu.
 - 16) V rámci provozu garáží je nutné dodržovat následující zásady:
 - a) Vraty projíždět až poté, co přestane blikat signalizační světlo
 - b) V zimním období očistit vozidlo od sněhu a zmrzků před vjezdem do garáží, případně neprodleně po příjezdu nečistoty odklidit.
 - c) Kontrolovat úniky provozních kapalin z automobilu (majitel ručí za své stání)
 - 17) V rámci provozu předzahrádek ve výlučném užívání majitelů přilehlých bytů je nutné dodržovat:
 - a) Pravidelně sekat trávnik
 - b) Sázet neinvazivní rostliny, které nebudou prorůstat na sousední zahrádky
 - c) Sázet takové rostliny (stromy a keře), které nenaruší statiku a skladebné souvrství střechy nad garážemi.

- 18) V domě, zejména jeho společných částech, je zakázáno:
- kouření ve všech společných prostorách domu, garážích i sklepích,
 - zasahovat do provozu tech. zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií někým jiným, než pracovníky, kteří k tomu mají oprávnění,
 - provádět různé úpravy interiérů objektu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez konzultace se správcem objektu, popř. s výborem (z důvodu zabránění poškození spol. instalací a konstrukcí objektu),
 - odhazovat do popelnic ekologicky závadné a nebezpečné látky a předměty a jiné zjevně nebezpečné či snadno vznětlivé – hořlavé odpady jako např. ředidla, jedy, zářivkové trubice a výbojky, léky;
 - skladovat hořlavé látky a samo vznětlivé látky, což se týká i sklepních prostor,
 - ukládání jízdních kol a motocyklů do vstupní haly nebo jejich přivazování resp. parkování ke konstrukcím vstupních dveří, prvkům fasády, schodiště, zábradlí, atd.;
 - instalace trezorových skříní, nadměrných koupelňových van, výřivek, bazénů a jiných těžkých zařizovacích předmětů a vybavení s celkovou hmotností nad 150kg/m2/ks bez souhlasu výboru SVJ (důvodem je možné poškození statiky konstrukcí objektu, opatření vychází z platných technických norem). Předměty o hmotnosti nad 100kg/m2/ks nesmí být seskupovány z důvodu nadměrného zatížení nosných konstrukcí.
 - vyhazování předmětů z oken
 - manipulaci s otevřeným ohněm

Č L Á N E K 1 6 Zánik členství ve společenství

- Členství ve společenství zaniká:
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtním člena společenství – fyzické osoby,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit statutárnímu orgánu.

Č Á S T P Á T Á HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 1 7 Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- Statutární orgán příp. za spolupráce se správcem sestaví na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření společenství, ve kterém zohlední hospodaření roku předešlého, očekávané změny cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a zamýšlené investiční akce.
- Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství (vlastníky jednotek), návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
- Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

- 5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.
- 6) Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- 7) Členové společenství (vlastníci jednotek) ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Č L Á N E K 1 8

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
 - a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení, odměna správci, účetnictví, atp.),
 - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (zejm. vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

Podrobná pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, jakož i pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh jsou uvedena v příloze č. 1 těchto stanov.

- 2) Ti členové společenství, kteří jsou výlučně oprávněni užívat kouřovody zajišťující odvod zplodin z krbových těles umístěných v jimi vlastněných jednotkách, případně jsou výlučně oprávněni užívat vlastní komínové vložky zajišťující odvod zplodin z plynových spotřebičů v jimi vlastněných jednotkách, jsou povinni hradit služby spojené s jejich údržbou a revizemi. Náklady na tyto služby budou jen těmto členům rozúčtovány. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o tom, aby o tyto výši těchto nákladů byly navýšeny jejich zálohové platby.
- 3) Pokud budou někteří členové společenství vykonávat vlastními silami služby prospěšné pro všechny členy společenství, zejména v podobě zimního úklidu a zahradnických prací na souvisejícím pozemku, může shromáždění rozhodnout, že těmto členům bude přiměřeně snížena úhrada na služby spojené s údržbou těchto pozemků.
- 4) Vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném výborem, nejpozději do 3 kalendářních měsíců po provedeném vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.
- 5) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit příspěvek do Dlouhodobé zálohy na opravy (tzv. fondu oprav), který jsou povinni členové společenství hradit spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.
- 6) Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav.

- 7) Konkrétní výše příspěvku na správu a záloh na služby (společně jen záloha) pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny statutárním orgánem nebo správcem (je-li k tomu pověřen), po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).
- 8) Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užíváním konkrétní jednotky a jsou splatné vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.
- 9) Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu (fond oprav) se nevyúčtovává. Statutární orgán příj. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.

Č L Á N E K 19 Fondy společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout o vytvoření zvláštních fondů společenství. Toto rozhodnutí musí specifikovat způsob financování fondu a nakládání s prostředky do něj vložených.
- 2) Pokud s činností společenství nebo např. pronájmem majetku společenství nebo společného majetku vlastníků (společné části domu) je spojen příjem, převede společenství takové prostředky do Fondu oprav. Tento příjem do fondu oprav se použije na úhradu nákladů na správu domu, a to ve prospěch jednotlivých členů společenství poměrně podle velikosti jimi hrazeného příspěvku na správu domu a pozemku a v tomto poměru je považován za jejich úhradu dlouhodobé zálohy na opravy.

Č Á S T Š E S T Á ZRUŠENÍ A ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 20 Způsoby zániku společenství

- 1) Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud
 - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
 - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
 - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
- 2) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 4) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Č Á S T S E D M Á SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.

Č L Á N E K 21 Doručování

- 1) Orgány společenství komunikují se svými členy v zásadě písemně popřípadě elektrickou formou (e-mailem).
- 2) Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství vlastníkovi adresu

jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společnosti písemnost převezme. Jestliže si člen společnosti uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty.

- 3) Pokud je adresou trvalého pobytu či sídla člena společnosti shodná s adresou domu spravovaném společností, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společnosti a orgán společnosti o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté. Na žádost člena společnosti zasílají orgány společnosti písemnosti elektronickou poštou, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté, kdy byla odeslána na adresu oznámenou k tomuto účelu členem společnosti.
- 4) Postup uvedený v odst. 3. nemůže orgán společnosti použít, pokud člen společnosti písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.
- 5) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společnosti.

Č L Á N E K 2 2 Podněty a stížnosti

- 1) Orgány společnosti posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společnosti na jejich nejbližším jednání. Pokud má podnět charakter návrh programu jednání shromáždění, navrhne jej orgán, kterému byl doručen jako bod programu jednání nejbližšího shromáždění, za splnění podmínek uvedených v ust. čl. 10 odst. 4 těchto stanov. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.
- 2) Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společnosti člena písemně ve lhůtě do 15 dnů od jejich projednání.

Č Á S T O S M Á Z Á V Ě Ř E Č N Á U S T A N O V E N Í

Č L Á N E K 2 3 Změny stanov

- 1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společnosti vlastníků jednotek.
- 2) Pro zajištění běžného fungování společnosti a každodenního provozu domu může společnost na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmto stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice.
- 3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
- 4) Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společností.

ČLÁNEK 24

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 10. 1. 2018 a téhož dne nabyly účinnosti.

Předseda výboru: _____

Místopředseda výboru: _____

Příloha č.1: Pravidla rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování

Příloha stanov č. 1 Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování

- **Pravidla rozúčtování nákladů vzniklých při užívání jednotek v domě, správě domu a pozemku**
- **Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, provoz a na příspěvek na správu domu; a**
- **Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh**

1) Dlouhodobá záloha na opravy (tzv. fond oprav)

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Náklady na správu domu a pozemku hradí společenství v případě běžné vlastní správní činnosti ze zúčtovatelných záloh, náklady související s provozem, údržbou, opravami, rekonstrukcí a technickou správou domu a pozemku (popsané v § 7 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy, ze které se vytváří stálý fond oprav. Dlouhodobá záloha na opravy je hrazena vlastníky jednotek poměrně dle velikosti spoluvlastnického podílu. Výše dlouhodobých záloh se určí usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, jejichž vynaložení je očekáváno v následujícím zúčtovacím období, jakož i v dalších letech na opravy.

Finance, které poskytnou vlastníci ve formě záloh, jsou závazkem společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako Dlouhodobé zálohy na opravy.

Dlouhodobé zálohy vložené na účet společenství vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) jsou nevratnými zálohami, při změně vlastnického práva k jednotce nevzniká původnímu vlastníku nárok na jejich vrácení a to ani v poměrné výši. Finanční prostředky, které tvoří fond oprav, jsou vedeny na účtu SVJ a mohou být použity pouze v souladu s rozhodnutím shromáždění v souvislosti se správou společných částí domu, společných částí domu ve výlučném užívání vlastníků jednotek, pokud tato správa přísluší SVJ a pozemku a jeho součástí.

Dlouhodobá záloha na opravy, tzv. fond oprav, není předmětem vyúčtování, případné zůstatky se vždy převádí do dalších let jako naspořená částka SVJ na budoucí opravy a investice.

2) Příspěvek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku

1. Správa a vedení účetnictví

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou náklady na činnost správce domu a vedení účetnictví
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

2. Pojištění

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou náklady na pojištění domu a pojištění odpovědnosti za škodu z titulu vlastnictví nemovitosti
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

3. Odměna členů výboru

- do nákladu se zahrnou veškeré náklady na odměny statutárních a kontrolních orgánů společenství a odvody z těchto odměn
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

4. Drobné opravy

- do nákladu se zahrnou veškeré náklady spojené údržbou pozemku a údržbou přístupových cest na pozemku, drobné opravy a havarijní služba
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

5. Náklady provozní

- do nákladu zúčtovacího období se zahrnou správní poplatky, vedení personální a mzdové agendy, provozní náklady, náklady vlastní správní činnosti (popsané v § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jimiž se rozumí: a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek; b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; d) náklady kanceláře SVJ, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou účetně evidovanou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

3) **Náklady za služby spojené s užíváním jednotky v domě**

1. Službami spojenými s užíváním jednotky v domě se rozumí dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, činnost recepce a ostraha domu.

2. Teplo

1. Do nákladů se zahrne cena tepelné energie, elektrické energie a náklady spojené s provozem, servisem výměňkové stanice.
2. V případě, že by tepelná energie určená na dodávku tepla i pro ohřev teplé vody nebyla samostatně měřena, rozdělí se celkový náklad na tuto energii v poměru 60% na teplo (vytápění domu) a 40% na ohřev teplé užitkové vody.
3. Celkový náklad na tepelnou energii na vytápění domu se rozdělí na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:
 - a) v základní složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru velikosti ploch jednotlivých jednotek
 - b) ve spotřební složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru korigovaných náměrů kalorimetrů instalovaných na vstupu do jednotek
4. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:
 - a) základní složka vytápění se rozdělí v procentuálním podílu podle počtu dnů, ve kterých byla jednotka užívána v zúčtovacím období s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících, a to takto:

Měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
Leden	19	Duben	9	Červenec	0	Říjen	8
Únor	16	Květen	2	Srpen	0	Listopad	14
Březen	14	Červen	0	Září	1	Prosinec	17

- b) spotřební složka vytápění podle korigovaných náměrů kalorimetrů instalovaných na vstupu do jednotky; za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet; pokud to není technicky možné, roční náměr se rozdělí podle počtu měsíců, ve kterých byla jednotka užívána, s ohledem na klimatickou náročnost v jednotlivých měsících podle tabulky u písmene a)

5. V případě poruchy kalorimetru nezaviněné vlastníkem bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m² v zúčtovací jednotce v domě.
6. V případě, že vlastník jednotky kalorimetr úmyslně poškodí, či neumožní jeho instalaci, anebo neumožní jeho odečet, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách zvýšený koeficientem 1,6 jako navýšení nákladů pro jednotku.
7. Úřední ověření poměrových kalorimetrů v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem po 4 letech, revize a výměny provádí společenství. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou kalorimetru budou hrazeny z fondu oprav společenství.

3. TUV (teplá užitková voda)

1. Náklady na poskytování TUV se rozdělí:
 - a) na náklady na tepelnou energii pro ohřev TUV
 - b) na spotřebovanou vodu pro přípravu TUV
2. Celkový náklad na tepelnou energii pro ohřev TUV se rozdělí na dvě složky, a to 30 % na základní složku a 70 % na složku spotřební. Náklady na ohřev TUV obsažené:
 - a) v základní složce se rozúčtují v poměru podlahových ploch bytů;
 - b) ve spotřební složce se rozúčtuje v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce.
3. Celkové náklady za spotřebovanou vodu pro přípravu TUV se rozúčtují v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru pro TUV v jednotce. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem společenství.
4. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na TUV mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:
 - a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TUV podle dnů trvání vlastnictví v kalendářním roce
 - b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV; za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky
 - c) náklady za vodné a stočné za TUV v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru TUV; za tímto účelem se při změně nájemce provádí mimořádný odečet měřidel; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky,
5. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru TUV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou nájemci jednotky vyúčtováni spotřební složky za TUV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztažených na 1 m² u měřených jednotek vztažených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.
6. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru na TUV, může písemně požádat výbor společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost poměrového vodoměru, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TUV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TUV bude provedeno podle údajů poměrového vodoměru TUV v jednotce.
7. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči TUV nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TUV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TUV v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů.

8. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v předešlém odstavci.
9. Úřední ověření poměrových vodoměrů na TUV instalovaných po 1. 1. 2012 v jednotkách je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením případně výměnou vodoměru budou hrazeny z fondu oprav společenství. Instalované vodoměry musí být v celé zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalace musí být provedena v souladu s ČSN 257801.

4. Vodné a stočné

1. Náklady za vodné a stočné za spotřebovanou studenou vodu a její odvádění (dále jen „Voda“) za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem společenství.
2. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějším a nového vlastníka jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m³) na poměrovém vodoměru v jednotce. Za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet měřidel. V případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu dle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.
3. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového vodoměru bude vlastníku jednotky vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů. Výpočet bude proveden obdobným způsobem jako v případě dopočtu spotřeby TUV.
4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru, může písemně požádat výbor společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování nákladů vodné a stočné bude provedeno podle odstavce 3 tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování nákladů vodné a stočné je provedeno podle údajů poměrového vodoměru.
5. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nového vodoměru, jeho revizi nebo odečet údajů na poměrovém vodoměru, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým vodoměrem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu bytu či přepočtené podlahové plochy nebytového prostoru, jako navýšení nákladů.
6. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m² podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v předešlém odstavci.
7. Úřední ověření vodoměrů instalovaných po 1.1.2012 je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením, případně výměnou poměrového vodoměru v jednotce, budou hrazeny z fondu oprav společenství. Instalované poměrové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 257801.

5. Úklid společných prostor domu

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za běžný úklid i mimořádný úklid společných prostor domu
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

6. Elektřina společných prostor

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii ve společných prostorech domu.
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu všech jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

7. Výtah

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii spotřebovanou při provozu výtahu, náklady za preventivní servis (paušál), telefon ve výtahu, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých jednotek a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

8. Odpad

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu, manipulaci s odpadovými nádobami, případně za přistavení velkoobjemového kontejneru
- náklady jsou rozúčtovány dle spoluvlastnického podílu všech bytových jednotek a komerčních prostor a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle spoluvlastnického podílu jednotlivých bytových jednotek a komerčních prostor a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období
- Odpad vzniklý z podnikatelské činnosti je povinen na své náklady likvidovat individuálně vlastník jednotky v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. Vlastník jednotky, ve které není realizována bytová potřeba je povinen předložit společenství doklad o likvidaci odpadu a úhradě nákladů s tím spojených. V případě, že je v nebytové jednotce realizována bytová potřeba a vzniká v ní komunální odpad, je vlastník jednotky povinen doložit tuto skutečnost společenství a hradit náklady společenství.

4) Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh

Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku, včetně dlouhodobé zálohy na opravy, a zálohu na náklady spojené s užíváním jednotky v domě v předepsané výši jednou platbou na účet společenství („záloha“) v pravidelných měsíčních platbách. Záloha se hradí bezhotovostním převodem. Každou zálohovou platbou je vlastník povinen identifikovat variabilním symbolem uvedeným v předpisu záloh.

Společenství vlastníků, případně k tomu pověřený správce, je povinen provést stanovení předpisu záloh pro všechny jednotky v domě, v souladu se stanovami společenství, obecně závaznými právními předpisy, a těmito pravidly, případně jejich změnu.

Vyúčtování záloh na příspěvek na správu domu a pozemků a záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky v domě provádí společenství, příp. k tomu pověřený správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném na vyúčtování, nejpozději do tří kalendářních měsíců po provedeném vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.

Příspěvek na správu domu a pozemku hrazený ve formě dlouhodobé zálohy na opravy (příspěvek do fondu oprav), není předmětem vyúčtování. Společenství sdělí vlastníkům v rámci zprávy o hospodaření za uplynulé zúčtovací období stav přispívání do fondu oprav, stav čerpání z fondu oprav a jeho aktuální výši k poslednímu dni zúčtovacího období. Zůstatek na fondu oprav se převádí do následujícího roku. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku.

Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav. Shromáždění zároveň určí, zda tento příspěvek bude předmětem vyúčtování nebo zda jeho případný přebytek převede do fondu oprav.

Na provedení vyúčtování a případnou úhradu přeplatku na zálohách v průběhu zúčtovacího období nemá vlastník nárok. Pokud se vlastníci bývalý a současný nedohodnou na dvojím vyúčtování záloh nebo pro ně neposkytnou společenství nebo správci podklady (příp. součinnost), bude provedeno pouze jedno vyúčtování ve vztahu k aktuálnímu vlastníkovi. Vlastníci berou na vědomí, že osobou povinnou k úhradě nedoplatku z vyúčtování záloh je vždy aktuální vlastník, původní vlastník je v postavení ručitele (§ 1186 odst. 2 obč. zákoníku). Společenství nebo správce uhradí přeplatek na zálohách původnímu vlastníkovi v případě provedení dvojího vyúčtování, pouze pokud mu předloží aktuální a původní vlastník takovou dohodu, jinak budou všechny přeplatky hrazeny k rukám aktuálního vlastníka.

V případě prodlení s úhradou zálohy je společenství oprávněno po vlastníkovi nárokovat úroky z prodlení případně stanovenou sankci.

Předpis záloh, jakož i jejich vyúčtování provádí společenství v případě spoluvlastnictví jednotky pouze ve vztahu ke zvolenému zástupci.