

STANOVY

Společenství vlastníků Letců 676 – 679, Praha 9

Čl. 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Letců 676 – 679, Praha 9 (dále jen „Společenství vlastníků“) je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je ze zákona osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- 2) Při naplňování svého účelu je Společenství vlastníků způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem; nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku; nesmí se zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
- 4) Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. 2

Název a sídlo Společenství vlastníků

- 1) Název Společenství vlastníků: Společenství vlastníků Letců 676 – 679, Praha 9
- 2) Sídlo Společenství vlastníků: Letců 678/24, Praha 9 – Kbely, PSČ 197 00

Čl. 3

Členství ve Společenství vlastníků

- 1) Členy Společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy Společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“). 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, váhou hlasu, odpovídající velikosti podílu na společných částech, přičemž podíl je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství vlastníků na základě písemného určení, podepsaného všemi spoluvlastníky jednotky. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku v SJM.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči Společenství vlastníků také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit byt, popř. společné části vyhrazené vlastníku jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči Společenství vlastníků, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
- 7) Členství ve Společenství vlastníků vzniká:
 - a) dnem vzniku Společenství vlastníků v případech, kdy vlastníci jednotek nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, darováním, dědictvím),
 - c) dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavbou, přístavbou, sloučením atp.
- 8) Členství ve Společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky (tj. prodejem, darováním, dědictvím),
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,

NÁVRH

- c) zánikem Společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky,
- e) dalšími způsoby ze zákona.

Čl. 4

Seznam vlastníků jednotek a nájemců bytů

- 1) Společenství vlastníků vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání. V seznamu se uvádí alespoň:
 - a) číslo jednotky,
 - b) velikost podílu na společných částech,
 - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození, (u právnické osoby název obchodní firmy a IČ), počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - d) bydliště (u právnické osoby adresa sídla), popřípadě doručovací adresa, e-mailový a telefonický kontakt,
 - e) jméno, příjmení, bydliště osoby, které vlastník přenechal byt k užívání a počet osob, které budou mít v bytě domácnost.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo v SJM, uvedou se v seznamu navíc:
 - a) jména, příjmení a data narození spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
 - b) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, jeho bydliště, popřípadě doručovací adresa, e-mailový a telefonický kontakt.
- 3) Společenství vlastníků je povinno zajistit v nejbližším možném termínu aktualizaci údajů v seznamu na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (společným zástupcem) jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově uděleného písemného zmocnění společného zástupce spoluvlastníky jednotky, kterým se předchozí zmocnění ruší.
- 4) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Společenství vlastníků jméno, příjmení a bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání.
- 5) Společenství vlastníků zpracovává údaje členů výhradně za účelem správy bytů a v souladu s obecně závaznými předpisy a je povinno zajistit ochranu a zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo zneužití.

Čl. 5

Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků

- 1) Člen Společenství vlastníků má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství vlastníků za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými zákony,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků (za předpokladu k plné způsobilosti k právnímu jednání, popř. způsobilosti k výkonu funkce),
 - d) předkládat orgánům Společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti nebo k odstranění nedostatků a navrhnout, aby určitá záležitost byla zařazena na pořad shromáždění (za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení rádě odůvodněno),
 - e) je-li pro to důležitý důvod navrhnout soudu, aby o záležitosti, týkající se správy domu a pozemku rozhodl,
 - f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - g) seznamovat se s tím, jak Společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu

NÁVRH

a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů. Na svůj náklad a výlučně pro svoji potřebu si z nich může pořídit výpisy, opisy a kopie. To vše pouze v prostorech, určených Společenstvím vlastníků a po dohodě s osobou, která je za Společenství vlastníků přítomna. Není však oprávněn si jakékoliv písemnosti odnášet mimo tyto prostory,

- h) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
- i) aby jej Společenství vlastníků zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
- k) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (dále také jen „služby“) a vrácení případných přeplatků,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění,
- m) obdržet kopii zápisu ze shromáždění e-mailem; pokud nemá e-mailovou adresu, pak na vyžádání v listinné podobě.

2) Člen Společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství vlastníků schválená v souladu s platnými zákony a těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, užívání společných částí a dodržovat Domovní řád (je-li vydán), umístěný na informační desce ve společných prostorech domu,
- c) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh (a to i v případě, že se v bytě nezdržuje),
- d) hradit stanovené zálohy na služby v určeném termínu a hradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování,
- e) v případě zpoždění s úhradou příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby a nedoplatků, vyplývajících z vyúčtování, je povinen uhradit kromě úroku z prodlení také náklady soudního řízení včetně veškerých dalších nákladů (právní služby apod.), které souvisejí s vymáháním pohledávky,
- f) užívat byt, popř. společné části, určené k výlučnému užívání s bytem tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství vlastníků,
- g) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádět a hradit pouze údržbu a drobné opravy, dodržovat protipožární bezpečnost,
- h) oznámit Společenství vlastníků převod vlastnického práva k jednotce,
- i) oznámit do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky Společenství vlastníků jména, příjmení, bydliště a počty osob, které budou mít v bytě domácnost; to platí i v případě změn údajů. Při změně údajů je třeba uvést i datum, ke kterému ke změně došlo,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu Společenství vlastníků jméno, příjmení a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, počet osob, které budou mít v bytě domácnost a datum přenechání bytu; to platí i v případě změny těchto údajů,
- k) předem oznámit Společenství vlastníků podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou,
- l) předem oznámit Společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu, včas předložit potřebnou dokumentaci a kde to stanoví zákon, provádět stavební úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek,
- m) upravuje-li stavebně svůj byt, umožní Společenství vlastníků na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu,
- n) umožnit po předchozím vyzvání alespoň tři (3) pracovní dny předem osobě pověřené

NÁVRH

Společenstvím vlastníků přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu, UT). Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v bytě,

- o) v případě nepřítomnosti delší než jeden (1) měsíc sdělit Společenství vlastníků osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu, popř. výlučně užívané společné části a její kontaktní údaje,
- p) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, například zhoršení přístupnosti instalační šachty,
- q) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním mají v bytě domácnost, nebo osoby, kterým přenechal byt k užívání a příslušníci jejich domácnosti; pokud tak neprodleně neučiní sám nebo nejpozději v termínu, stanoveném výborem, je povinen nahradit Společenství vlastníků náklady na jejich odstranění, popř. vzniklou škodu,
- r) neprodleně odstranit na svůj náklad závady, nebo poškození na jednotce vlastníka, které může způsobit obecné ohrožení a současně o tom neprodleně informovat Společenství vlastníků,
- s) neprodleně upozorňovat Společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
- t) ručit za dluhy Společenství vlastníků podle zákona v rozsahu velikosti svého podílu na společných částech,
- u) zajistit, aby povinnosti uvedené pod písm. a), b), f), k), n), o), p), q), r) tohoto odstavce dodržovaly i osoby, kterým umožnil užívání bytu; to platí přiměřeně i pro osoby, kterým umožnil přístup do domu,
- v) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Čl. 6

Nucený prodej jednotky

- 1) Na návrh Společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu Společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.
- 2) Ve výstražce podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třicet (30) dnů.
- 3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.

Čl. 7

Orgány Společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolor.
- 2) Délka funkčního období členů volených orgánů je pět (5) let. Opakované členství ve voleném orgánu je možné.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, úmrtím nebo zánikem Společenství vlastníků.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o odstoupení,

NÁVRH

doručeným Společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od doručení prohlášení.

Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákoníku a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.

- 5) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala.
- 6) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 7) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, je povinen ji vykonávat osobně, s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Nemůže se zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Přijme-li funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 8) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

Čl. 8

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku v SJM se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Výbor svolává shromáždění k zasedání, je-li neodkladně třeba řešit věc patřící do působnosti shromáždění, nejméně však jedenkrát (1x) do roka. Shromáždění svolá i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě třiceti (30) dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději patnáct (15) dnů před termínem konání shromáždění. Pozvánka se zveřejní na informační desce Společenství vlastníků ve společných prostorách domu a současně zašle e-mailem všem vlastníkům jednotek. Pokud vlastník jednotky e-mailovou adresu zřízenou nemá, pak se vhodí do příslušné poštovní schránky. Pokud vlastník v domě nebydlí, zašle se pozvánka poštou, obvyčejným dopisem, na poslední známé bydliště uvedené v seznamu členů. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníkovvi jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, zařadí výbor na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- 5) Člen Společenství vlastníků (výlučný vlastník jednotky) se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci a musí z ní vyplývat, zda byla udělena k zastupování na určité, datem vymezené jednání shromáždění nebo na dobu neurčitou, do odvolání. Plná moc k zastupování nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele, pokud tak nestanoví zákon. Pokud však zmocněnec není členem Společenství vlastníků, musí být plná moc opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou člena Společenství vlastníků dle § 22 OZ. Zastupování plnou mocí se netýká spoluvlastníků jednotky nebo manželů, kteří mají jednotku v SJM. Zde je vždy třeba předložit písemné zmocnění společného zástupce spoluvlastníků jednotky.
- 6) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za přítomnosti a souhlasu všech členů Společenství vlastníků.

NÁVRH

- 7) Z jednání shromáždění vyhotoví zapisovatel zápis do třiceti (30) dnů. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování (s uvedením počtu hlasů přítomných před zahájením každého hlasování, počtu hlasů pro, proti a zdržel se), nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající.
- 8) O způsobu zveřejnění zápisu pro členy Společenství vlastníků (elektronickou formou, na informační desce společenství vlastníků, atp.) rozhoduje shromáždění. Vlastník jednotky obdrží kopii zápisu ze shromáždění e-mailem; pokud nemá e-mailovou adresu, pak na vyžádání v listinné podobě.
- 9) Do výlučné působnosti shromáždění zejména patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jeho odměn,
 - c) udělení písemné výstrahy a návrh soudu k nucenému prodeji jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek,
 - d) schvalování rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku a o použití a případném rozdělení zisku z hospodaření Společenství vlastníků,
 - e) schvalování druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) a rozhodnutí o její změně,
 - g) stanovení a schválení pravidel pro užívání společných částí domu – Domovní řád (je-li vydán),
 - h) rozhodování o:
 - členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně velikosti podílů na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
 - údržbě společné části nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení,
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nad výši souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok 50 000 Kč; do této výše rozhodování přísluší výboru,
 - údržbě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit 350 000 Kč; do této výše rozhodování přísluší výboru. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - konkrétní zakázce týkající se údržby nebo stavební úpravy společné části, na kterou je výbor povinen organizovat výběrové řízení a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení,
 - i) udělování předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku,
 - sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění úvěru Společenství vlastníků, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

NÁVRH

- j) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí (prostor) domu,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění vyhradí.

Čl. 9

Hlasování

- 1) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu ze všech hlasů.
- 2) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Většina se počítá z celkového počtu hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 3) Spoluvlastníci jednotky se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 4) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo v SJM. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé, vlastníci jednotky v SJM, písemně společného zástupce k výkonu práv vůči Společenství vlastníků, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou na shromáždění přítomni.
- 5) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.
- 6) Prezenční listinu účastníků shromáždění předkládá výbor v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
 - a) číslo jednotky,
 - b) podíl na společných částech z katastru nemovitostí,
 - c) podíl na společných částech v procentech,
 - d) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo v SJM.
- 7) K přijetí usnesení o:
 - a) změně stanov je zapotřebí souhlasu členů Společenství vlastníků, disponujících nejméně 2/3 hlasů,
 - b) sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí souhlasu členů Společenství vlastníků disponujících 100 % hlasů.
- 8) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek (např. velikosti podílu na společných částech nebo změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech apod.), vyžaduje se písemný souhlas všech vlastníků jednotek.
- 9) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemný souhlas těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti změny se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- 10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti, týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 11) Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.
- 12) 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

NÁVRH

rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 10

Náhradní shromáždění

- 1) Není-li shromáždění na svém zasedání schopné usnášet se, může statutární orgán nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti (15) dnů od předchozího zasedání náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění.
- 2) Náhradní zasedání shromáždění se musí konat nejpozději do šesti (6) týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno.
- 3) Na náhradním zasedání shromáždění je možné jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního zasedání shromáždění.
- 4) Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň čtyřicet (40) % všech hlasů.

Čl. 11

Rozhodování mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, kdo shromáždění svolal navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 3) Listina k rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit. Tato lhůta činí patnáct (15) dnů ode dne převzetí návrhu na rozhodnutí vlastníkem jednotky.
- 4) Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam) se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 5) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
- 6) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
- 7) Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí i celý obsah přijatého rozhodnutí, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu rozhodnutí.

Čl. 12

Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem Společenství vlastníků; za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má tři (3) členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru Společenství vlastníků jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí a odvolává výbor z řad svých členů.
- 4) Společenství vlastníků zastupuje navenek předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Písemné právní jednání, které výbor za Společenství vlastníků činí, musí být podepsáno tak, že k vytištěnému (razítko) či vypsánému názvu Společenství vlastníků připojí svoje vlastnoruční podpisy dva členové výboru, z nichž jeden z podpisů musí být předsedy nebo místopředsedy.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost Společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu. Rozhoduje ve všech záležitostech

NÁVRH

spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.

- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. Rozhodování výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.
- 7) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Pozvánka se doručuje i kontrolnímu orgánu, pokud je těmito stanovami zřízen. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopii zápisu obdrží každý člen výboru a kontrolor elektronicky.
- 8) Výbor je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody anebo jeho odchylný názor.
- 9) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru se ustanovení o rozhodujícím hlasu předsedajícího nepoužije.
- 10) Výbor plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti (15) dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění rozhodnutí, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání,
 - d) vede seznam vlastníků jednotek a nájemců bytů,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a ke schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - f) oznamuje písemně vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady záloh na příspěvky určené na správu domu a pozemku a záloh na služby,
 - g) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) pokud Společenství vlastníků pronajme společnou část (prostor) domu, vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na ročním příjmu z nájmu (po odečtení nákladů) jako podklad pro jejich daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
 - k) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věcech účelu založení Společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,
 - l) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do výše souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok 50 000 Kč; od této výše rozhodování přísluší shromáždění,
 - m) rozhoduje o údržbě nebo stavební úpravě společné části, nep., vyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit 350 000 Kč, od této výše rozhoduje shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
 - n) organizuje výběrové řízení na zakázky týkající se údržby nebo stavební úpravy společné části a předkládá porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení a to od výše finančního limitu 350 000 Kč, případně na konkrétní zakázky, na které je třeba dle rozhodnutí shromáždění výběrové řízení provést,

NÁVRH

- o) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - p) jménem Společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům,
 - q) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky byl seznámen se stanovami Společenství vlastníků, Domovním řádem (je-li vydán), pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek,
 - r) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a dalším orgánům státní správy, jakož i další povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
 - s) je oprávněn pozvat v případě potřeby na zasedání shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu shromáždění,
 - t) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
 - 12) Po skončení funkčního období je předseda, místopředseda, popř. pověřený člen výboru povinen protokolárně předat novému výboru veškerou dokumentaci činnosti výboru a Společenství vlastníků.
 - 13) Prvními členy výboru jsou:

Uvádí se jméno, příjmení, titul, datum narození, místo trvalého pobytu dle OP

Čl. 13

Kontrolor

- 1) Kontrolor je kontrolním orgánem Společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost Společenství vlastníků nebo jeho orgánů.
- 2) Kontrolor je volen a odvoláván shromážděním.
- 3) Kontrolor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- 4) Kontrolor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech Společenství vlastníků.
- 5) Kontrolor vykonává svoji činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor.
- 6) Funkce kontrolora není slučitelná s členstvím ve výboru.
- 7) Kontrolor ve své působnosti plní zejména tyto úkoly:
 - a) kontroluje, zda Společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) účastní se jednání výboru, pokud o to požádá,
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - e) vyjadřuje se k účetní závěrce a ke zprávě výboru, předkládané na shromáždění.
- 8) Po skončení funkčního období je kontrolor povinen protokolárně předat nové kontrolní komisi veškerou dokumentaci činnosti kontrolní komise.

Čl. 14

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístav-

- bou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem vlastníkům jednotek. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky, a to v rozsahu, stanoveném v prohlášení.
- 2) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění pověřit výkonem správy nebo její části jinou osobu na základě smlouvy, ve které jsou stanoveny vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc i odpovědnost Společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.
 - 3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky, pokud podle těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) ověření, zda stavební úpravy, plánované, resp. prováděné vlastníkem bytu neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.
 - 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **správních činností** se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro Společenství vlastníků z jiných právních předpisů (např. povinných revizí, PENB budovy atd.),
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků a nájemců bytů,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které vyplývají ze stanov, z usnesení shromáždění, popř. jiných právních předpisů,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
 - 5) Společenství vlastníků je pro účely správy domu a pozemku oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním bytů, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a bytů, ke kterým nemá Společenství vlastníků oprávnění je přímo provozovat, jako jsou např. výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.
 - 6) Společenství vlastníků je dále oprávněno sjednávat smlouvy o nájmu společných částí (prostor) domu. Příjem z tohoto nájmu je však příjmem vlastníků jednotek, a to v poměru

NÁVRH

dle velikosti jejich podílů na společných částech.

- 7) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 15

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je povinen:
 - a) užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv 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 jejich povaze a obvyklému užívání; dodržovat přitom tyto stanovy a příslušné legislativní předpisy,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí a pravidla daná Domovním řádem (je-li vydán),
 - d) zajistit, aby povinnosti uvedené výše v odstavcích a) až c) dodržovaly i osoby, kterým do domu a bytu umožnil přístup či osoby, které s ním či místo něj byt užívají.
- 2) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech (zejména na schodištích a chodbách) jakékoliv předměty, nebo užívá společné části v rozporu s obvyklým způsobem užívání, ke kterému je každý vlastník jednotky oprávněn, vyzve jej Společenství vlastníků k odstranění závadného stavu a určí termín, do kdy tak má učinit. Po marném uplynutí této lhůty postupuje Společenství vlastníků způsobem, směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.
- 3) Závady a poškození na společných částech nebo závady a poškození bytů jiných vlastníků, které způsobí sám, ti, kteří s ním nebo místo něj byt užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 4) Základní pravidla pro užívání společných částí mohou být uvedena v Domovním řádu, jehož přijetí je v působnosti shromáždění.

Čl. 16

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb a pro způsob určení výše záloh placených jednotlivými vlastníky

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

A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu

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

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků se stanoví vlastníků jednotek z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech rozhodnutím shromáždění.
- 2) Vlastníci jednotek přispívají na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jejich podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k

NÁVRH

povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Výši příspěvku určí shromáždění.

- 3) Na každou jednotku stejně se však rozvrhnou příspěvky určené na odměňování členů orgánů osoby odpovědné za správu domu a pozemku, na odměňování osoby smluvně pověřené výkonem některých činností správy domu a pozemku (správce), na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře Společenství vlastníků, poštovné a podobné náklady.
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku hradí vlastníci jednotek formou záloh na účet Společenství vlastníků od 5. do 25. dne kalendářního měsíce, za který platba náleží.
- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem Společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vlastníků vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči Společenství vlastníků na příspěvcích na správu domu a pozemku a na služby a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce Společenství vlastníků.
- 9) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením Společenství vlastníků, jaké má dluhy podle odstavce 8, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také Společenství vlastníků. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení Společenství vlastníků nebo nevydalo-li Společenství vlastníků potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj bylo písemně požádáno.
- 10) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a na služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, se výše úroku z prodlení stanoví podle příslušného předpisu (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb. kterým se určuje výše úroků z prodlení).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) jiné služby dle rozhodnutí shromáždění.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek hradí měsíční zálohy na jednotlivé služby na účet Společenství vlastníků, a to od 5. do 25. dne kalendářního měsíce, za který platba náleží. Návrh výše měsíčních záloh, jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období, předloží výbor ke schválení shromáždění. Výbor má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to v případě změny ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

NÁVRH

- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osoby a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít ve společné domácnosti v průběhu zúčtovacího období v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít ve společné domácnosti v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.
- 10) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů.
- 11) Jestliže poskytovatel služeb (Společenství vlastníků) nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti, spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

O výši pokuty rozhodne shromáždění v souladu s příslušným předpisem (nyní zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění zákona č. 104/2015 Sb.).

D. Majetek a hospodaření Společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní Společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb a dalšími finančními prostředky získanými v rámci své činnosti.
- 4) Vlastníci jednotek jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky Společenství vlastníků.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové Společenství vlastníků, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

Čl. 17

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vycházejí z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 67/2013 Sb., zákon, upravující některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve

NÁVRH

znění zákona č. 104/2015 Sb., nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a z dalších obecně závazných předpisů v platném znění; jsou uloženy ve Sbírce listin rejstříku společenství vlastníků vedeném Městským soudem v Praze a jsou k dispozici u výboru.

- 2) Nevyplývá-li z ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do Sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného u Městského soudu v Praze.