

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM K NETLUKÁM Č.P. 1472, PRAHA 10-UHŘÍNĚVES

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu čp. 1472, který stojí na pozemcích parc. č. 1793/9, a dále za účelem správy tohoto pozemku, jakož i pozemků p.č. 1793/11, p.č. 1793/22 a p.č. 1793/24, to vše v katastrálním území Uhříněves, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.
4. Společenství vlastníků bylo zapsáno do veřejného rejstříku v souladu se zákonem o vlastnictví bytů dne 16.3.2010.
5. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
6. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků.

7. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníků jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
8. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu, není-li v právním předpise uvedeno jinak.
9. Nevyplyvá-li z ustanovení právních předpisů o společenství vlastníků jednotek 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. Stanoví-li zákon nebo tyto stanovy ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníků jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. II

Název a sídlo

1. Název zní: **Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 10-Uhřetěves**
2. Sídlem je: Praha 10 - Uhřetěves, K Netlukám 1472, PSČ 10400

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením,

udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků 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 včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d) uplatňování a vymáhání nároků a plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků 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 jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu a členů vedení SVJ,
 - d) nájmu společných částí domu, a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VII

Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. VIII.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - c) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - d) počet osob, které mají v jednotce domácnost,
 - e) telefon, e-mail (má-li vlastník tyto komunikační prostředky)
 - f) údaje uvedené pod písm. a) – e) tohoto odstavce u osob, kterým přenechal vlastník jednotky jednotku do užívání.
2. Údaje ze seznamu členů společenství vlastníků mohou být zpřístupněny členům společenství vlastníků v rozsahu jméno, příjmení, doručovací adresa, počet členů domácnosti, a to způsobem uvedeným v těchto stanovách. Telefon a e-mail se zpřístupňuje zejména v případě naléhavých událostí jako je havárie apod.
3. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. To obdobně platí u osob, kterým vlastník jednotky přenechal jednotku do užívání.

4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

Čl. IX

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak,
 - f) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věcech správy, a pořizovat si z nich na svůj náklad výpisy, opisy a kopie.
2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami a podklady dle těchto stanov, bude vlastníku umožněno na jeho žádost a náklady nahlédnutí v místě, kde jsou listiny a podklady uchovávány, nedohodnou-li se zúčastnění jinak. Případně mohou být podklady a listiny po dohodě poskytnuty i elektronicky (dovoluje-li to jejich povaha a rozsah).
3. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,

- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu těmito stanovami, právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a o společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy, nebylo-li v prohlášení vlastníka určeno jinak,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - h) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno
 - i) bez souhlasu příslušného orgánu společenství vlastníků jednotek nezasahovat do společných částí domu a pozemku, ani je neměnit,
 - j) uhradit společenství vlastníků škodu, kterou způsobil svým jednáním nebo nekonáním; škodou se rozumí i pokuta nebo jiné penále vyměřené společenství vlastníků v důsledku jednání nebo nekonání vlastníka jednotky.
4. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost spravovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
6. Vlastník jednotky předem oznámí společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu a pozemku na základě její předchozí výzvy do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to případně i přístupem do bytu.
7. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud

byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

8. Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
9. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků své jméno, bydliště a další údaje potřebné k vedení seznamu členů společenství dle těchto stanov, jakož i takové údaje osoby, které přenechal svůj byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a dále počet osob, které budou mít v bytě domácnost, nebo které budou nebytovou jednotku užívat po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. To platí i v případě změny těchto údajů.
10. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno, bydliště a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.
11. 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. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník jednotky porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil. K tomu se vlastníkově jednotky vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nařízení prodeje jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky o jeho porušování povinností jde.
12. V případě vymáhání dluhu nebo jiné povinnosti vlastníka jednotky vyplývající z těchto stanov nebo z právních předpisů je vlastník jednotky povinen uhradit společenství vlastníků náklady, které v souvislosti s vymáháním společenství vznikly.
13. Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu a pozemku podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou.
14. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním

bytu. 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 plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí vůči společenství vlastníků převodce. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství vlastníků, jaké má dluhy dle tohoto ustanovení, popřípadě že takové dluhy nejsou. Potvrzení vydá se souhlasem převodce nabyvateli 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 požádáno.

Čl. X

Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,

- c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XII

Společná ustanovení

Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
- b) statutární orgán - předseda společenství vlastníků,
- c) kontrolní orgán – revizor.

Čl. XIII

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Počet hlasů ve vztahu k jednotce je nedělitelný, v případě spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů vykonává na shromáždění práva vlastníka za celou jednotku zvolený zástupce, hlasuje počtem hlasů celé jednotky.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Tito vlastníci se dále v textu těchto stanov považují dohromady za osobu, která je oprávněna

shromáždění svolat. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou elektronickou nebo doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce, nebo pozemku a domu. Písemná pozvánka musí být zaslána ve lhůtě nejméně patnáct (15) dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
4. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dva z nich, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je jimi navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
5. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
6. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění vykonává hlasovací práva pouze zvolený zástupce.
7. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a 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,

d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

e) rozhodování

a. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

b. o opravě nebo údržbě společné části nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou do působnosti statutárního orgánu, nebo částku stanovenou prováděcím předpisem,

c. o povolení zásahu vlastníka jednotky do společných částí domu a pozemku na žádost tohoto vlastníka, a o úhradě nákladů takového zásahu, nevyžaduje-li takový zásah změnu prohlášení nebo uzavření smlouvy o výstavbě,

f) udělování předchozího souhlasu

a. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

b. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

c. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých i movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, převyšují-li náklady částku stanovenou do působnosti statutárního orgánu, nebo částku stanovenou prováděcím předpisem,

g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,

h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

8. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. K přijetí žádného rozhodnutí se nevyžaduje forma veřejné listiny, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak.

9. Účastní-li se alespoň jeden vlastník jednotky nebo jeho zástupce shromáždění osobně, připouští se, aby se vlastníci jednotek (nebo jejich zástupci) účastnili shromáždění jinak než osobní účastí, a to prostřednictvím technických prostředků – videokonference, skypu nebo jiného obdobného přenosu zvuku i obrazu v aktuálním čase (nikoliv ze záznamu) přenášeného v místě a čase konání shromáždění. Vlastník jednotky, který se účastní shromáždění jinak dle tohoto ustanovení je povinen prokázat svou totožnost tak, aby mohla být ověřena pověřenou osobou. Do prezenční listiny se uvede poznámka o tom, jak se vlastník jednotky účastnil shromáždění (videohovor, skype apod.) s podpisem osoby, která ověřovala totožnost tohoto

vlastníka jednotky. Účast na shromáždění jinak dle tohoto odstavce si zajišťují vlastníci jednotek sami a na své náklady, neurčí-li společenství vlastníků nebo statutární orgán jinak.

10. Zasedání shromáždění zahájí a vede pověřený člen statutárního orgánu, nebo jiná pověřená osoba – předseda zasedání. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předsedající zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
11. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do 30 dnů ode dne konání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné kdo zasedání svolal, jak, kdy se konalo, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, plné znění přijatých usnesení, uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel, byl-li zvolen.
12. 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 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá 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.
13. 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. Každý člen společenství nebo ten kdo na tom má zájem hodný ochrany může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

14. Nebylo-li svolané shromáždění usnášeníschopné, je osoba, která shromáždění svolala (nebo vlastníci jednotek, bylo-li svoláno vlastníky jednotek dle těchto stanov) oprávněna svolat náhradní shromáždění ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy se neusnášeníschopné shromáždění konalo tak, aby se konalo nejpozději do 6 týdnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění. Náhradní shromáždění je schopné usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Na náhradním zasedání může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání. V případě neusnášeníschopnosti náhradního shromáždění je možné jeho svolání opakovat.

Čl. XIV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může osoba podat i o týchž záležitostech, o kterých nebylo možné rozhodnout z důvodu nemožnosti se usnášet na konaném shromáždění. Připouští se realizace hlasování mimo zasedání pomocí technických prostředků a webových aplikací k tomu určených, s unikátním přihlašováním pomocí hesla nebo pomocí e-mailové adresy pro každou jednotku nebo vlastníka jednotky.
2. Návrh, nebo odkaz na webovou aplikaci kde je návrh zveřejněn a prostřednictvím které se realizuje hlasování, se zašle jednotlivým vlastníkům na elektronickou adresu evidovanou u příslušné jednotky nebo doručovací adresu. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Není-li stanoveno jinak, lhůta k vyjádření činí patnáct dní a běží ode dne rozeslání návrhu na hlasování. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny, která je pro vlastníky zveřejněna nebo zasílána v kopii nebo skenu.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky nebo jeho zvoleného zástupce nebo společného zástupce spoluvlastníků jednotky -souhlasím/nesouhlasím- s uvedením jeho jména, čísla jednotky, plného znění návrhu rozhodnutí, dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno (hlasovací lístek). Při hlasování pomocí webové aplikace se k platnosti hlasování vyžaduje evidování hlasovacího lístku s uvedenými údaji v rámci aplikace. Jinak musí být hlasovací lístek odeslán z elektronické adresy, na kterou byl zaslán návrh usnesení nebo z elektronické adresy evidované u vlastníka jednotky nebo jeho zástupce, pokud je hlasovací lístek přílohou e-mailu, musí být podepsán vlastní rukou vlastníka jednotky nebo zvoleného zástupce, nebo doručené společenství vlastníků v listinné podobě podepsané vlastní rukou vlastníka jednotky nebo zvoleného zástupce na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Je-li vlastník jednotky

zastoupen, k platnosti jeho hlasování je nutné prokázat zmocnění. Totéž platí pro společného zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky nebo jeho zástupce na vyjádření i na udělené plné moci zástupci nebo společnému zástupci úředně ověřen. Přijetí takového rozhodnutí se pak osvědčuje veřejnou listinou.

4. Osoba, která rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vyvolala oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování prostřednictvím technických prostředků, webové aplikace, nebo v listinné podobě a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou všech hlasů. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Počet hlasů za jednotku je nedělitelný, za jednotku se hlasuje vždy jako za celek počtem všech hlasů náležejících k jednotce.

Čl. XV

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán je jednočlenný. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
4. Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

5. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.
6. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
7. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši záloh za služby a podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku
 - i) v souladu s těmito stanovami a právními předpisy určuje a sděluje jednotlivým vlastníků výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

8. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků, jakož i nároky vyplývající z neplnění nebo porušení povinností,
- d) vymáhá plnění povinností třetích osob vůči společenství vlastníků vzniklých ze smluv nebo vyplývajících z právních předpisů, jakož i nároky z porušení povinností druhé strany,
- e) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- f) v případě změny prohlášení, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem i do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem,
- g) je oprávněn rozhodnout o vypuštění ustanovení o prvních členech statutárního orgánu z těchto stanov; toto rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.

9. V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:

- a. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena je nižší než 100.000,-Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena je nižší než 100.000,-Kč;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 270.000,-Kč; tento limit a omezení neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo povinnostmi vyplývajícím z revizí a kontrol,
- c. o dalším jednání při zajištění správy domu a pozemku.

10. Funkce předsedy společenství vlastníků končí:

- a) uplynutím funkčního období,
- b) odvoláním z funkce,
- c) odstoupením z funkce,
- d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
- e) volbou nového statutárního orgánu společenství,

f) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

11. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce dnem, kdy bylo odstoupení projednáno shromážděním, nejpozději však uplynutím jednoho měsíce od dojití prohlášení.

Čl. XVI

Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství a podávat návrhy ke zlepšení činnosti orgánů společenství.
2. Způsobilý být revizorem je člen společenství vlastníků, který je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li revizorem jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Revizorem nesmí být člen jiného voleného orgánu společenství. Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění.
3. Revizor je volen a odvoláván shromážděním, do své funkce může být volen opětovně. Revizor má jednoho člena.
4. Revizor podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí shromáždění. Revizor je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a obecně závaznými právními předpisy.
5. Revizor upozorní statutární orgán společenství vlastníků na nedostatky, které zjistí při výkonu své činnosti. Pokud statutární orgán společenství vlastníků tyto zjištěné a oznámené nedostatky neodstraní, revizor upozorní ve své zprávě shromáždění.
6. Revizor ve své působnosti zejména:
 - a. kontroluje, zda společenství a statutární orgán společenství vlastníků vyvíjejí činnost v souladu se stanovami, rozhodnutím shromáždění a obecně závaznými právními předpisy,
 - b. podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c. navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření k jejich odstranění,

- d. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu společenství vlastníků předkládané na shromáždění
 - e. je oprávněn navrhnout odvolání statutárního orgánu společenství vlastníků.
7. Funkce revizora končí uplynutím funkčního období, ztrátou způsobilosti k výkonu funkce nebo odvoláním shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně společenství vlastníků. Jeho funkce končí dnem, kdy společenství vlastníků odstoupení na shromáždění projednalo, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Funkce revizora končí i zvolením nového revizora.
8. Funkční období revizora činí pět let.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

1. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají z dalších ustanovení stanov, zejména z ustanoveních upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.
2. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společné jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, související pozemky uvedené v prohlášení vlastníka, kterým byl dům rozdělen na jednotky, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechává některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Mezi společné části náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
3. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na své náklady odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
5. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Člen společenství je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve společných částech a společných prostorách domu nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu.
6. Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu či lodžie jako skladiště, zajistit, aby předměty zde umístěné byly zabezpečeny proti pádu. Rostliny v oknech nebo na balkonech či lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních členů společenství. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
7. Člen společenství je povinen komunální odpad vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
8. Člen společenství zodpovídá za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
9. Ve společném zájmu všech členů společenství je povinnost člena společenství zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
10. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plnu a elektřiny, střechy, atd. jsou uloženy u statutárního orgánu.
11. Člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. je povinen se zdržet vytváření hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje a hlučné komunikace.
12. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v souladu s jejich určením.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XVIII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním, jinak měsíčně ve lhůtě do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Nerozhodne-li shromáždění jinak, příspěvky na správu domu a pozemku se nevyúčtovávají ani nevypořádají a převádí se do dalšího období.
2. Na každou jednotku stejně jsou vlastníci jednotek povinni přispívat a takto se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů statutárního orgánu,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e) 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,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
3. Na ostatní náklady na správu domu a pozemku jsou vlastníci jednotek povinni přispívat v poměru odpovídajícím jejich podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka určeno jinak, zejména se zřetelem k 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.

Čl. XIX

Pravidla pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

2. Službami jsou zejména dodávka tepla, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nerozhodne-li shromáždění jinak, je záloha za služby splatná společně se splátkou příspěvku na správu domu a pozemku, jinak nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí společenství vlastníků jako poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) společná televizní anténa podle podílu na společných částech domu,
 - c) provoz výtahu, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a elektřina společných prostor v domě, případně další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech domu.
6. Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie, tepla a přípravu teplé vody se provede podle zvláštního právního předpisu.
7. V souladu s těmito stanovami má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek a nedoplatek, je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak. Případné námitky předloží člen společenství statutárnímu orgánu neprodleně, nejpozději do 30. dnů po obdržení vyúčtování.

ČÁST SEDMÁ

Čl. XX

Zrušení společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět, v takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.
3. 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.

Čl. XXI

Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
2. Tyto stanovy jsou účinné od 1.1.2023 a byly schváleny dne 16.12.2022.