

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Nad Přehradou 467, Praha - Horní Měcholupy
aktualizované znění dle OZ 89/2012 Sb.

Článek I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 467 na pozemku parc. č. 601/13 v k.ú. Praha – Horní Měcholupy (dále jen společenství) vzniklo dne 1. dubna 2005 na základě zákona 72/1994 Sb. v platném znění ke dni vzniku.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v uvedeném domě.
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci.
- 4) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo na podnikání podílet.
- 5) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).
- 6) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě.
- 7) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci.
- 8) Členství ve společenství zaniká:
 - a) se zánikem vlastnického práva k poslední členem společenství vlastněné jednotce v domě;
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby;
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví;
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 9) Za dluhy společenství ručí každý jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek II.

Název, sídlo a IČ společenství

- 1) Název společenství je: Společenství vlastníků jednotek Nad Přehradou 467, Praha - Horní Měcholupy.
- 2) Sídlo společenství: Nad Přehradou 467, Praha 10 – Horní Měcholupy.
- 3) IČ: 27253791.

Článek III.

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění;
 - b) výbor společenství (dále jen výbor);
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- 2) Výbor, kontrolní komise a revizor jsou orgány volené shromážděním vlastníků. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání v souladu s OZ 89/2012 Sb. § 1205 odsek (2). Funkční období členů orgánů společenství jsou 5 let. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí jeho uplynutím. Členství ve voleném orgánu dále končí odvoláním z funkce, odstoupením nebo smrtí člena voleného orgánu. Odstoupí-li člen voleného orgánu písemným prohlášením zaslaným právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do šedesáti dnů po zániku jeho funkce. Prvními členy výboru byli Miloš Kopal, Zdeněk Vtípil a Róbert Béreš.
- 3) Člen orgánu může být volen opětovně.
- 4) Členům voleného orgánu bude poskytnuta finanční odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
- 5) Orgány společenství hlasují vždy veřejně.
- 6) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

Článek IV.

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Shromáždění je způsobilé usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují počet hlasů vyšší. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas tří čtvrtin vlastníků jednotek.
- 3) Vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen na základě plné moci. Plná moc pro tento účel nemusí být úředně ověřená.
- 4) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů, mají spoluvlastníci nebo manželé společný hlas. Pokud se shromáždění zúčastní společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění, má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Pokud se shromáždění zúčastní všichni spoluvlastníci dané jednotky a hlasují shodně, jejich hlas se počítá, v opačném případě platí, že se spoluvlastníci pro konkrétní hlasování zdrželi hlasování.
- 5) Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;

- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
 - f) rozhodování:
 - i) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii) o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 - iii) o změně podlahové plochy bytu;
 - iv) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - v) o změně podílu na společných částech;
 - vi) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 - vii) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 250.000,- Kč;
 - g) udělování předchozího souhlasu:
 - i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 - ii) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 250.000,- Kč;
 - iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iv) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, jakož i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 6) Statutární orgán svolává shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za rok. Statutární orgán svolává shromáždění i v případě, že o to požádají vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 60 dnů od podání žádosti.
 - 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství nejméně 15 dní před jeho konáním a současně se vyvěsí na domovní vývěsce. Za doručení se považuje i doručení elektronickou poštou. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
 - 8) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady k jednání, umožní svolavatel každému členu společenství, který o to požádá, včas se s nimi seznámit.
 - 9) Jednání shromáždění řídí svolavatel, nebo osoba jím zmocněná, dále předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
 - 10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká, pokud ho vlastník neuplatnil do tří měsíců, kdy se o rozhodnutí dověděl nebo dovědět mohl. 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.

- 11) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím shromáždění pověřilo.
- 12) Každý člen společenství může nahlížet do zápisu ze zasedání v sídle společenství nebo na domovní nástěnce.
- 13) Pozvánky na shromáždění SVJ vč. podkladů dle článku IV. bodu 7 budou členům společenství v souladu se zákonem rozesílány formou elektronické komunikace na předem oznámenou elektronickou adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů společenství – v čestném prohlášení, pokud nebude nutnost s některými členy společenství dohodnout jinak. Předpis záloh na příspěvky a na náklady spojené s užíváním jednotky – bytu, jejich změny a čestná prohlášení v souladu se zákonem včetně upomínek dlužných částek za jednotku budou členům společenství rozesílány formou elektronické komunikace na předem oznámenou elektronickou adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů společenství – v čestném prohlášení, pokud nebude nutnost s některými členy společenství dohodnout jinak. Roční zúčtování záloh na příspěvky a na náklady spojené s užíváním jednotky – bytu v souladu se zákonem bude členům společenství rozesíláno formou elektronické komunikace na předem oznámenou elektronickou adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů společenství – v čestném prohlášení, pokud nebude nutnost s některými členy společenství dohodnout jinak.

Článek V.

Rozhodování shromáždění mimo zasedání

- 1) Je-li proto důvod (např. není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet), může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech náležících do působnosti shromáždění mimo zasedání.
- 2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům dopisem na jejich adresy nebo e-mailem na jejich e-mailové adresy, případně návrh výbor předá osobně. Návrh musí obsahovat alespoň navržené usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, do kdy se má vlastníci jednotky vyjádřit. Lhůta činí třicet dnů.
- 3) K platnosti hlasování mimo zasedání se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování včetně přesného znění přijatého usnesení.
- 5) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodnuto mimo zasedání.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek VI.

Statutární orgán společenství

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Za výbor jedná navenek předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo další člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda

spolu s místopředsedou je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 3) Výbor je tříčlenný. V případě volby z většího počtu kandidátů jsou zvoleni první tři s největším počtem získaných hlasů. Výbor je volen a odvoláván shromážděním. Zvolení členové výboru volí ze svého středu předsedu a místopředsedu výboru většinou hlasů.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Zasedání výboru svolává telefonicky nebo elektronickou poštou, nejméně však dvakrát do roka. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů všech členů výboru.
- 5) Ze schůze výboru se vyhotovuje zápis. Požádá-li člen výboru o zápis svého nesouhlasného stanoviska s navrženým usnesením, musí být toto zapsáno v zápisu i s případnými důvody tohoto nesouhlasu.
- 6) Jako výkonný orgán společenství výbor především:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy budovy a pozemku a další činnosti společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění. Současně zajišťuje plnění usnesení shromáždění, jemuž odpovídá za svou činnost;
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění služeb spojených s užíváním jednotky;
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předložení daňového přiznání, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, předkládá mu k projednání příslušné materiály včetně účetní závěrky, kterou shromáždění schvaluje;
 - e) sděluje členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na poskytované služby včetně jejich následného vyúčtování a vypořádání případných přeplatků a nedoplatků;
 - f) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám.
- 7) Výbor jako statutární orgán:
 - a) činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti společenství včetně uzavírání smluv;
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek a služeb podle uzavřených smluv a činí potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, případně k úhradě vzniklé škody;
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností jednotlivými členy společenství.
- 8) Funkce člena výboru společenství vlastníků zaniká uplynutím 5 let od okamžiku jeho volby za člena výboru nebo okamžikem zániku jeho členství ve společenství. Člen výboru může ze své funkce odstoupit. V takovém případě oznámí odstoupující člen své odstoupení výboru a jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení tohoto oznámení.

Článek VII.

Kontrolní orgány

- 1) Kontrolní komise může být zřízena jako nezávislý kontrolní orgán společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství, projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá komise shromáždění. Navenek jménem kontrolní komise jedná předseda kontrolní komise.

- 3) Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění. Při jednání kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů svých členů. Zvolení členové kontrolní komise volí předsedu kontrolní komise většinou hlasů. Zvolení členové kontrolní komise odvolávají předsedu kontrolní komise většinou hlasů.
- 4) Není-li zřízena kontrolní komise, může být zřízena jako nezávislý kontrolní orgán společnosti funkce revizora. Revizor je kontrolním orgánem společnosti oprávněný kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost orgánů společnosti. Revizor je oprávněn nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a vyžadovat od statutárních orgánů potřebné informace.
- 5) Revizor za svou činnost odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti. Revizor je volen a odvoláván shromážděním. V rámci své působnosti revizor zejména kontroluje, zda orgány společnosti vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami včetně vyjádření se k účetní závěrce společnosti a o své revizní činnosti podává zprávu shromáždění. Může se účastnit jednání statutárního orgánu.
- 6) O zřízení funkce revizora/kontrolní komise a jeho personálním obsazení rozhoduje shromáždění.

Článek VIII.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- 1) Vlastník jednotky má právo:
 - a) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - b) předkládat orgánům společnosti písemné návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společnosti a k odstranění případných nedostatků v jeho činnosti;
 - c) účastnit se veškeré činnosti společnosti způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
 - d) na včasné vyúčtování záloh osobou odpovědnou za správu domu v termínu schváleném shromážděním;
 - e) obdržet od osoby odpovědné za správu domu potvrzení jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky v případě převedení vlastnického práva;
 - f) nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakožto i do účetních dokladů;
 - g) volit a být volen do orgánů společnosti, je-li způsobilý být členem voleného orgánu;
 - h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji bytovou jednotku v souladu s ostatními právními předpisy a v souladu s ustanoveními společnosti a užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Vlastník jednotky má povinnost:
 - a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných prostor;
 - b) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví vlastníků ostatních jednotek prostřednictvím výboru společnosti nebo správce nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dověděl, že je vlastníkem;
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společnosti nebo správci změny v počtu osob, které v bytě žijí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník byt k smluvnímu užívání jiné osobě;
 - d) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu a platit zálohy na plnění spojená s užíváním bytu;

- e) umožnit v případě stavební úpravy bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují nebo nemění společné části domu, pokud k tomu byl předem vyzván výborem společenství;
- f) zdržet se všeho, co brání údržbě, úpravě, přestavbě či jiné změně o které bylo předem řádně rozhodnuto. Jsou-li změny prováděny uvnitř bytu, umožní do něj přístup, pokud byl k tomu předem vyzván. To platí též pro umístění, montáž a kontrolu zařízení na měření spotřeby vody a energií, v jiném případě umožní kontrolu bytu výborem společenství;
- g) v případě, že provádí stavební úpravy v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami předem předat před zahájením prací výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci a po ukončení prací i dokumentaci skutečného provedení;
- h) užívat jednotku i společné části domu v souladu s kolaudačním rozhodnutím a bezpečnostními předpisy;
- i) upozorňovat výbor společenství na závady vzniklé ve společných prostorech případně zabránit jejich poškození jinými osobami;
- j) nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon vlastnických práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu;
- k) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s těmito stanovami;
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají;
- m) oznamovat bez prodlení výboru společenství nebo správci korespondenční adresu, pokud byt neuvívá;
- n) smluvně zajistit, aby nájemce bytové jednotky dodržoval povinnosti uživatele bytu dle těchto stanov a obecně závazných právních předpisů a nerušil a neomezoval uživatele a nájemníky ostatních bytových a nebytových jednotek v domě.

Článek IX.

Pravidla pro správu domu, pozemku a užívání společných částí domu

- 1) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání všech jednotek v domě;
 - b) údržby, opravy, modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy včetně změn vedoucích ke změně užívání společných prostor;
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně údržby hromosvodů;
 - d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
 - e) revizí a oprav společných částí technických sítí rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody, vzduchotechniky, výtahů, případně dalších technických zařízení;
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové zajišťují u dodavatelů sami. Jde zejména o:
 - a) pojištění domu;
 - b) nájem společných částí domu;

- c) nájem jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z jejich porušování ze strany dodavatelů.
- 4) V souvislosti se správou domu a pozemku zajišťuje společenství zejména:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a na služby;
 - b) vedení evidence členů společenství a jejich plateb, které jsou vybírány podle písmene a);
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství;
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
- 5) Užívání společných částí domu se řídí zejména těmito předpisy:
 - a) domovním řádem schvalovaným shromážděním společenství;
 - b) požárním řádem;
 - c) pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
 - d) platnými právními předpisy a dalšími předpisy vydanými společenstvím vlastníků.
- 6) Tyto předpisy jsou vyvěšeny na vývěsní desce ve společných částech domu a budou dostupné na internetové stránce, pokud si ji společenství zřídí.

Článek X.

Hospodaření společenství, rozpočet společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Společenství hospodaří podle rozpočtu, který schvaluje shromáždění vlastníků jednotek před započítáním každého kalendářního roku, nejpozději do 30.11. předchozího kalendářního roku. Po ukončení kalendářního roku pak společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá začasné plnění těchto úkolů.
- 4) Výši příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby navrhne výbor společenství na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k předpokládaným výdajům a návrh projedná na shromáždění.
- 5) Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v předcházejícím účetním období.
- 6) Platby záloh na příspěvky na správu domu a na plnění spojená s užíváním bytu jsou splatné nejpozději do 25. dne běžného měsíce.
- 7) Při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů postupuje společenství tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle společenství na jeho adresu doporučeným dopisem předžalobní výzvu. Pokud ani ve lhůtě stanovené v předžalobní výzvě dlužník svůj dluh neuhradí, je společenství oprávněno vymáhat pohledávku soudní cestou. Společenství má právo využít pro vymáhání dlužných částek služeb právního zástupce. Po dlužníkovi budou vymáhány jak dlužné částky příspěvků, tak náklady právního zastoupení společenství. Člen společenství je rovněž povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů

od počátku prodlení do zaplacení. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu.

- 8) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců (případně do 8 kalendářních měsíců v případě reklamace) po uplynutí zúčtovacího období.
- 9) V případě, že budou se souhlasem vlastníků pronajaty některé společné prostory za dohodnutých podmínek a k dohodnutému účelu, bude o výplatě příjmů rozhodovat shromáždění.
- 10) Výbor předkládá shromáždění ke schválení zprávu o hospodaření včetně návrhu na vypořádání případných přeplatků nebo nedoplatků.
- 11) Náklady se rozúčtovávají podle následujících kritérií:

Náklad	Kritérium
Vytápění, ohřev vody a dodávka vody	dle příslušných právních předpisů a měřičů
Pojištění domu a pozemku	dle spoluvlastnických podílů
Úklid společných prostor, odvoz odpadu a spotřeba elektřiny ve společných prostorách	dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však jedna osoba
Údržba, opravy a revizní prohlídky společných částí domu	dle spoluvlastnických podílů
Odměny členům orgánů společenství včetně povinného pojistného, odměna správce.	ve stejné výši na každou jednotku
Náklady na provoz výtahu	dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však jedna osoba; přízemní byty se na úhradě nepodílejí
Bankovní poplatky spojené s vedením samostatného účtu	ve stejné výši na každou jednotku
Administrativní náklady na činnost společenství	ve stejné výši na každou jednotku
Opravy, investice a technické zhodnocení společných částí domu	dle spoluvlastnických podílů

Článek XI.

Doručování

- 1) Veškeré písemnosti doručované společenstvím jednotlivým členům společenství nebo naopak se doručují zpravidla prostřednictvím poštovní přepravy, kurýrní službou, nebo osobním doručením.
- 2) Písemná forma je zachována i při doručení písemnosti prostřednictvím nezabezpečené sítě elektronických komunikací

Článek XII.

Zrušení společenství

Společenství se zrušuje podle právní úpravy dle ustanovení § 1215 a násl. Občanského zákoníku v platném znění.

Článek XIII.
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění, konaném dne 2.12.2025 a téhož dne nabyly účinnosti.