

# STANOVY

## Společenství vlastníků jednotek 17. listopadu č. p. 4774 - 4775, Chomutov

10. června 2015

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

###### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství vlastníků) je právnickou osobou založenou za účelem správy bytového domu č. p. 4774 a č. p. 4775 v části obce Chomutov [407887] (dále jen dům), který tvoří součást pozemku p. č. 4801/67, 4801/68, v katastrálním území Chomutov I [652458] (dále jen pozemek), jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov na listu vlastnictví číslo 12842 pro obec a katastrální území Chomutov I [652458] a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
2. Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen správa domu) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen zákon) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
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. 1 tohoto článku stanov.
4. Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. 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), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku, tedy dne 28.5.2010.
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.
7. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům 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.

## Čl. II

### Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků zní: Společenství vlastníků jednotek 17. listopadu č. p. 4774 - 4775, Chomutov
2. Sídlem společenství vlastníků je: 17. listopadu č. p. 4775, Chomutov, 430 04

# 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 zahrnuje i činnosti spojené s 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 pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - (d) uplatnění práva vstupu do bytové jednotky 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 jako záloh 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 majetkem, finančními prostředky a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
- (d) vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- (e) uplatňování a vymáhání 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,
- (f) 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,
- (g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- (h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství vlastníků,
- (i) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou.

## Čl. VI

### Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany 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,
  - (d) nájmu společných částí domu,
  - (e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat.
2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. VII

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

## 2. Smlouva se správcem obsahuje:

- (a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - (b) cenu za služby poskytované správcem,
  - (c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - (d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - (e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - (f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat volenému statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - (g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - (h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

# ČÁST TŘETÍ

## ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

### Čl. VIII

#### 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. IX

#### 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) datum narození,
  - (c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
  - (d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - (e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - (f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 1 písm. (f) stanov.
  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.
  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.
  5. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

## Čl. X

### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

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, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - (f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků. Nesmí se však žádné z těchto dokumentů kopírovat, rozmnožovat či odnášet. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s voleným statutárním orgánem společenství vlastníků. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění,
  - (g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - (h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků,
  - (i) žádat volený statutární orgán společenství vlastníků o sdělení jména a doručovací adresy kteréhokoliv člena společenství vlastníků nebo nájemce jednotky v domě.

2. 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 pro 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 včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - (d) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,
  - (e) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
    - nabytí jednotky do vlastnictví, předložit doklad prokazující právní účinky vkladu;
    - svoji adresu (adresu pro doručování);
    - číslo svého bankovního účtu;
    - jméno, adresu a datum narození osob, které budou mít v bytě domácnost;
    - jméno, adresu a datum narození osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - jméno, adresu a datum narození osob, jímž člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání;
    - jakoukoli změnu údajů uvedených pod písm. (e);
  - (f) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, zejména změny v počtu osob dle odst. 2 písm. (e). Pokud i na upozornění společenství vlastníků nebude člen společenství vlastníků reagovat, má volený statutární orgán na základě kontroly počtu osob pro vyúčtování služeb pravomoc počet osob upravit dle skutečnosti sám,
  - (g) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - (h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - (i) předat volenému statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
  - (j) umožnit přístup společenství vlastníků i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - (k) výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi společenství vlastníků podle odst. 2. písm. (j) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství vlastníků nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu,
  - (l) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
3. 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.
4. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat 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.

5. 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 voleným statutárním orgánem. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
6. Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 5 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
7. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
8. Člen společenství vlastníků je při prodeji bytové jednotky povinen nechat si vyhotovit od správce „Potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce“ o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
9. Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči volenému statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

## Čl. XI

### 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. XII

### 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 vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit volenému statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

# ČÁST ČTVRTÁ

## ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. XIII

#### Společná ustanovení

1. Statutárními orgány společenství vlastníků jsou:
  - (a) shromáždění,
  - (b) výbor.
2. Členové voleného statutárního orgánu jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně.
3. Funkční období členů volených statutárních orgánů je pětileté a počíná zvolením do funkce.
4. Členem volených statutárních orgánů společenství vlastníků může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného statutárního orgánu. Je-li členem voleného statutárního orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném statutárním orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
5. Členem voleného statutárního orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného statutárního orgánu společenství vlastníků.
6. Kdo přijme funkci člena voleného statutárního orgánu, 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.
7. Člen voleného statutárního orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
8. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného statutárního orgánu, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného statutárního orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného statutárního orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
9. K usnesení voleného statutárního orgánu společenství vlastníků, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10. Odpovědnost člena voleného statutárního orgánu za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen voleného statutárního orgánu společenství vlastníků škodu, kterou jí 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.



## Čl. XIV

### 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.
2. Volený statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Volený 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. 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 všem členům společenství vlastníků nebo společnému zástupci jednotky prokazatelně předá osobně, e-mailem případně na jimi sdělenou doručovací adresu. Nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
4. Kdo shromáždění 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 podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
5. 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.
6. Do 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 statutárních orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - (d) volba náhradníků do volených orgánů,
  - (e) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
  - (f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - (g) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství vlastníků,
  - (h) rozhodování
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - o změně podlahové plochy jednotky,

- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o změně podílu na společných částech,
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 14 stanov,
- o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství vlastníků,

(i) udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 14 stanov,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

(j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

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

7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
8. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek členům společenství vlastníků, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství vlastníků.
9. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství vlastníků rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
10. Každý člen společenství vlastníků je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vlastníků vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
11. Zasedání shromáždění zahájí předseda voleného statutárního orgánu nebo pověřený člen voleného statutárního orgánu. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Ten kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.
12. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení.
13. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
14. Volený statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
  - (a) kdo zasedání svolal,
  - (b) kde a kdy se konalo,
  - (c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,

- (d) jaké členy voleného statutárního orgánu shromáždění zvolilo,
- (e) plné znění přijatých usnesení,
- (f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
- (g) kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy voleného statutárního orgánu. Každý člen společnosti vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 1 písm. (f) stanov, toto právo lze vykonat v sídle společnosti vlastníků. Pokud o to člen společnosti vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společnosti vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společnosti vlastníků pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. Veškeré návrhy soudu je vlastník jednotky povinen oznámit volenému statutárnímu orgánu společnosti vlastníků.

## Čl. XV

### 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, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společnosti vlastníků s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti vlastníků na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen společnosti vlastníků ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu voleného statutárního orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společnosti vlastníků.
5. Volený statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společnosti vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
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 podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti vlastníků.

## Čl. XVI

### Výbor

1. Výbor je voleným statutárním orgánem společenství vlastníků. 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 a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tříčlenný. Navenek zastupuje společenství vlastníků předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda 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. Členové výboru se podepisují tak, že ke svému jménu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
5. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 14 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 1 písm. (f) stanov.
6. O průběhu jednání výboru pořídí ten, kdo jednání svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je prezenční listina a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Zápis podepisuje ten, kdo jednání výboru svolal a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu.
7. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání výboru se svolá vhodným způsobem. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
8. Kdo jednání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
9. Osoba pověřená vedením jednání výboru vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se výbor usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru.
10. Hlasování ve výboru společenství vlastníků je veřejné.
11. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
12. Výbor 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 s výsledky plnění rozpočtu, 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 podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- (i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- (j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

13. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků 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,
- (d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- (e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- (f) zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství vlastníků o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství vlastníků dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru.

14. V působnosti výboru je dále rozhodování:

- (a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000 Kč,
- (b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

15. Členství ve výboru končí:

- (a) uplynutím funkčního období,
- (b) odvoláním z funkce,
- (c) odstoupením z funkce,
- (d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- (e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

16. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

17. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
18. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## ČÁST PÁTÁ

### PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

#### Čl. XVII

Základní pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III. až VII. těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

#### Čl. XVIII

##### Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.
2. Opravy hrazené z fondu oprav společenstvím vlastníků:
  - revize elektro společných prostor domu, hromosvodů,
  - revize a kontroly plynu společných prostor a stoupaček,
  - revize nebo kontrola plynového spotřebiče dle revizního řádu,
  - revize hydrantů, hasicích přístrojů, požární kontroly,
  - oprava či výměna uzavíracích armatur na rozvodech vody SV a TUV v jádře,
  - oprava odpadů v jádře včetně výměny trojodbočky,
  - oprava rozvodu vody v jádře po hlavní uzavěr,
  - výměna vodoměrů SV a TUV,
  - oprava rozvodů ÚT k radiátoru včetně výměny odvzdušňovacích ventilů v posledním patře,
  - oprava elektro ve společných prostorách domu včetně rozvodů zvonkového tabla,
  - oprava zařízení pro odsávání,
  - opravy výtahů, pravidelné revize, výměna PVC v kabině,
  - malování společných prostor domu,
  - opravy střechy, fasády,
  - výměna nebo oprava vchodových dveří včetně opravy nebo výměny samozavírače,
  - výměna oken a balkónových dveří v bytech a společných prostorech,
  - deratizace (likvidace hlodavců), desinfekce a dezinfekce (odhmyzování) společných prostor domu.

Opravy hrazené z fondu oprav společenstvím vlastníků, objednává vždy člen voleného statutárního orgánu společenství vlastníků.

### 3. Opravy hrazené vlastníkem jednotky:

- veškeré výměny nebo opravy zařizovacích předmětů v bytě tj. kuchyňské linky, plynového, elektrického nebo kombinovaného sporáku, vestavěných skříní, digestoří,
- výměna vany a umyvadla včetně opravy či výměny odpadů do jádra (pokud je vana obezděná, obloženo jádro a není možná oprava odpadů v jádře, hradí vlastník i vybourání případně opravu obkladů či dlažby),
- výměna mísy WC obyčejné nebo kombinované a oprava nebo výměna nádržky WC včetně flexi kolena nebo odpadu od WC do jádra po trojodbočku,
- výměna nebo oprava vanové, dřezové a umyvadlové baterie včetně přívodních trubiček k bateriím,
- výměna nebo oprava pračkového ventilu,
- výměna nebo oprava vnitřních i vnějších bytových dveří včetně zámků a vložek,
- výměna nebo oprava radiátorů a termoregulačních ventilů v bytě, přemontování měřičů tepla,
- výměna plynové hadice,
- revize elektro v bytě,
- veškeré opravy elektroinstalace v bytě včetně oprav a výměn osvětlovacích těles, objímek, zásuvek, vypínačů, jističů všeho druhu včetně hlavního jističe pro byt a rozvodů v bytě,
- přezkoušení vodoměru SV a TUV na žádost vlastníka,
- oprava nebo výměna domácího telefonu, výměna zvonkového tlačítka,
- drobné opravy oken tj. oprava kliček, pantů, těsnění a zasklení oken a balkónových dveří apod.,
- dodání a montáž žaluzií včetně oprav,
- výměna podlahových krytin v bytě,
- deratizace (likvidace hlodavců), desinfekce a dezinfekce (odhmyzování) bytu (pokud je zdroj nečistoty a hmyzu v jednom bytě).

## Čl. XIX

### Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků. Dodržování pravidel domovního řádu je povinné pro všechny vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky nebo nájemník umožní vstup do budovy.

#### Základní pojmy

1. Bytová jednotka dále jen byt se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory a části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány - sklepní kóje.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, balkónové lodžie, výtahy, chodby, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt.
5. Společnými prostory se rozumí prostory pro ukládání kol, sušení prádla a další místnosti bez konkrétního označení v suterénu domu.

## Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu. Vzhledem k tomu, že někteří členové společenství vlastníků svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá označení „uživatel“. Volený statutární orgán společenství vlastníků se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu a stanov společenství vlastníků.
2. Společenství vlastníků je povinno zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
3. Volený statutární orgán společenství vlastníků je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případné výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí volený statutární orgán společenství vlastníků neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytových prostor) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení voleného statutárního orgánu společenství vlastníků umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), společných rozvodů tepla, teplé a studené vody, plynu, kanalizace, vzduchotechniky a pro provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit volenému statutárnímu orgánu společenství vlastníků místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Stavební úpravy v bytech a společných prostorách musí být oznámeny volenému statutárnímu orgánu společenství vlastníků a ostatním uživatelům a prováděny s maximální šetrností vůči okolí. V průběhu úprav je uživatel povinen uklízet prostory znečištěné dopravou materiálu, případně odstranit škody ve společných prostorách, které v souvislosti s prováděním stavebních úprav vznikly.
8. Skladování materiálu ve společných prostorách po dobu úprav je možné pouze po dohodě s voleným statutárním orgánem společenství vlastníků za předem stanovených podmínek.
9. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu voleného statutárního orgánu společenství vlastníků a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah apod.).
10. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem nebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má volený statutární orgán společenství vlastníků právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.



## Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené držením domácích zvířat na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit.
2. Uživatel je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat ve společných částech domu.
3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.
4. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, volený statutární orgán společenství vlastníků předá záležitost k řešení příslušnému úřadu Magistrátu města Chomutova.
5. Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).

## Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdnic kol apod., není ve společných prostorech dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných prostorech domu umísťovat jednostopá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko požárního nebezpečí.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
  - Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné.
  - Ve společných prostorech domu včetně výtahu je zakázáno kouřit, používat otevřený oheň.
  - Na balkónových lodžích je zakázáno používat otevřený oheň.
  - Dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit volený statutární orgán společenství vlastníků).
  - Při odchodu ze společných prostor zhasnout osvětlení.
  - Seznámit se a dodržovat ustanovení Požární poplachové směrnice.
  - Zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu.

## Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu voleného statutárního orgánu společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu voleného statutárního orgánu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
4. Uživatel bytu nesmí bez souhlasu voleného statutárního orgánu společenství vlastníků vylepovat nebo vyvěšovat ve společných částech domu reklamní a komerční materiály.

## Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po každodenním ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky.
3. Uživatelé, kterým je umožněno bezplatně užívat společné balkónové lodžie v mezipatře pro sušení prádla jsou povinni provádět úklid tohoto balkónu a jednou za rok umýt okno a dveře. Umytí okna a dveří oznámí volenému statutárnímu orgánu společenství vlastníků.
4. Společenství vlastníků je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
5. Uživatelům je zakázáno vyhazování věcí a nedopalků z oken a balkónových lodžii, používání zábavné pyrotechniky.

## Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře. Dveře jsou vybavené automatickým zámkem při uzavření dveří. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem blokovat funkci automatického uzamčení vchodových dveří. V případě že dojde ke škodě na společném majetku společenství vlastníků z důvodu nezabezpečených dveří, náklady na odstranění škody hradí ten, kdo nezabezpečil vstupní dveře.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a topení jsou u členů voleného statutárního orgánu společenství vlastníků.

## Klid a soužití v domě

1. Uživatel se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval ostatní uživatele nebo čím by vážně ohrozil výkon jejich práv, mimo jiné uživatel nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, zápachem, odpadem, apod. Při porušení je možno proti uživateli podat žalobu podle § 1013 občanského zákoníku (tzv. sousedská žaloba).
2. Jestliže uživatel naruší pokojný stav (situace, kdy se po určité historicky doložitelnou dobu vytvořil stav, který okolí vnímá jako právní (správný)), lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy (Příslušným orgánem státní správy je pověřený obecní úřad, tj. Magistrát města Chomutova). Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav.
3. V době od 22 hodin do 6 hodin platí v domě noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.) v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
4. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny přednostně v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod. a v nezbytně nutném rozsahu v sobotu od 10:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
5. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru volený statutární orgán společenství vlastníků a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnkou). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

## Bezpečnostní opatření

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
  - Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
  - Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
  - Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
3. Vstup na střechu domu a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
5. V případě vzniku požáru je nutno se řídit požárně poplachovou směrnicí, okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
6. Při zjištění úniku plynu je nutno:
  - Ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.).
  - Otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat.
  - Uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celý dům je umístěn v pravé části suterénu vchodu 4774, hlavní uzávěr plynu pro dům je na jihovýchodní straně domu 7m od paty domu).
  - Nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky).
  - Nekouřit.
  - Nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat.
  - Nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat.
  - Varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí.
  - Informovat pohotovostní službu dodavatele plynu – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká.
7. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit volenému statutárnímu orgánu společenství vlastníků k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkově jednotky.
8. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit a používat otevřený oheň.

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

#### **Čl. XX**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - (a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
  - (b) smluvní pokuty přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
  - (c) smluvní pokuty přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování
  - (d) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - (e) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - (f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - (g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - (h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
  - (a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - (b) smluvní pokuty placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
  - (c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Návrh rozpočtu připravuje volený statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Čl. XXI

### 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 formou měsíčních záloh ve výši určené shromážděním.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhne příspěvek na odměnu správce domu ve výši určené shromážděním.
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
5. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Nevyčerpaný zůstatek záloh na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
7. Příjem z pronájmu společných prostor, úroky z běžného účtu, spořicího účtu, stavebního spoření aj. se na konci roku převádí do záloh na správu domu a pozemku.
8. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků se převádí na zálohu na správu domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
9. V případě, že některý vlastník uhradí příspěvky a/nebo zálohu na služby v jiné než předepsané výši, bude správce považovat za uhrazený nejprve příspěvek na správu domu, až následně úhradu služeb.
10. V případě nedodržení termínu platby příspěvků dle čl. XXII odst. 2. je volený statutární orgán oprávněn vlastníkovvi udělit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý měsíc a bytovou jednotku. Smluvní pokuta bude udělena v případě, že vlastník svůj dluh neuhradí do konce následujícího měsíce po měsíci, ve kterém dluh vznikl. Za zpoždění platby 2 měsíce a více bude účtována pokuta 100,-Kč za každý den prodlení a bytovou jednotku. Splatnost smluvní pokuty je do konce následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla smluvní pokuta udělena.
11. Volený statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění voleným statutárním orgánem, je oprávněn volený statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství vlastníků, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství vlastníků. Náklady spojené se zpracováním a zasláním upomínky budou započtené k dlužné částce.
12. V případě prodlení s platbou se má za to, že jakákoliv částka uhrazená dlužníkem pokrývá dlužnou částku od nejstaršího data vzniku.

## Čl. XXII

### Pravidla pro příspěvky na 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. Na náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku tak, aby byly vždy připsány na účet společenství vlastníků nejpozději k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
3. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě.
4. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí 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.
6. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - (a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
  - (b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu;
  - (c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu;
  - (d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 2 písm. (e) stanov rozhodných pro rozúčtování.
7. V souladu s čl. X odst. 1 písm. (e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, a nedoplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznámenou doručovací adresu, může být prokazatelně předané nebo zasláné e-mailem přímo vlastníkově nebo společnému zástupci jednotky. Od doručení vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Pokud vznikne pohledávka společenství vlastníků vůči vlastníku jednotky a současně existuje přeplatek vlastníka vyplývající z vyúčtování, lze využít vzájemného zápočtu pohledávek a z přeplatku dlužnou částku odečíst.
8. Smluvní pokuty za nedodržení plateb na úhradu služeb jsou řešené společně v souladu s čl. XXI odst. 10, 11 a 12.

## Čl. XXIII

### Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také pro nebytové prostory.

# ČÁST SEDMÁ

## ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek dne 11. června 2015, přičemž tato změna stanov nabývá účinnosti dnem 11. června 2015. K tomuto datu se původní stanovy mění ve svém plném rozsahu tímto novým zněním.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

Za výbor společenství vlastníků:

předseda	Jaroslav Novotný	.....
místopředseda	Václav Veverka	.....
člen	Dana Pecáková	.....