

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek je korporací, a to právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku dále označených. Domem je budova (bytový dům) čp. 1643, 1644 a 1645 na pozemku parc. č. 380/10 (dále jen „dům“) a pozemkem pozemek parc. č. 380/10 (zastavěná plocha a nádvoří), (dále pro účely těchto stanov jen „pozemek“, a to i pro případ, že dům je umístěn na více samostatných pozemcích) v katastrálním území a obci Český Těšín; dům a pozemek jsou pro účely těchto stanov společně označovány též jen jako „nemovitá věc“, a to bez ohledu na skutečnost, zda došlo k jejich sloučení či nikoli.
2. Za podmínek stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "občanský zákoník") jsou členy společenství vlastníků jednotek vlastníci jednotek, které zahrnují byty nebo nebytové prostory jako prostorově oddělené části domu (dále označovány jen jako "byt", a to i v případě pokud jde o nebytový prostor) a podíly na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné a společnými členy společenství vlastníků jednotek jsou společní vlastníci jednotek (každý z takových členů nebo společných členů, a to i pokud jsou společnými členy manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, dále jen "člen", nevztahuje-li se příslušné ustanovení těchto stanov podle svého obsahu výslovně jen na společné členy); členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Společnými částmi nemovité věci jsou alespoň ty její části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, přičemž společnými částmi nemovité věci jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, a to i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (dále jen „společné části“). Spoluvlastnictvím je pak míněno spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek v domě a spoluvlastníci ve vztahu ke společným částem jsou vlastníci jednotek.
4. Vlastnictví jednotek v domě vzniklo na podkladě prohlášení vlastníka budovy, nyní podle občanského zákoníku prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám zápisem u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního úřadu Karviná. (dále jen „prohlášení“, a to i ve znění jeho jakýchkoliv pozdějších změn). Společenství vlastníků jednotek v domě vzniklo ke dni 13.1.2010.
5. Společenství vlastníků jednotek je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo

1. Názvem společenství vlastníků je:
Společenství vlastníků Český Těšín, Bezručova 1643/22, Havlíčkova 1644/7 a 1645/9
(dále jen „Společenství“).
2. Sídlo Společenství je: Český Těšín, Bezručova 1643/22, PSČ: 737 01 (dále jen „Sídlo“).

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku (dále jen „správa domu“) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nemovité věci 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 nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání domu, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem podnikatele.
3. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu z hlediska:
 - (A) provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí, 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 těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií 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 bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;
 - (B) 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 domu 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, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů,

- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“ čl. V těchto stanov) v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
4. Pro účely správy domu je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění některých činností spojených se správou domu, jak z hlediska provozních činností, tak z hlediska činností správních za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním,
 - 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 a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, ke kterým nemá Společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
5. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Společná ustanovení

1. Orgány Společenství (dále jen „orgány“) jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a písm. c) tohoto článku jsou volené orgány (dále jen „volené orgány“). Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je ve Společenství členem voleného orgánu. V rámci Společenství je členství v jednom voleném orgánu neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu.
4. Závazek k výkonu volené funkce ve voleném orgánu je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu se nemůže při výkonu své funkce nechat zastoupit jinou osobou.
5. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.
6. K usnesení orgánu, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
7. Funkční období členů volených orgánů je 10 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím

funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství.

8. Člen voleného orgánu může být zvolen do funkce opětovně.
9. Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu, příp. je-li neomluveně nebo z vážného důvodu nečinný po dobu nejméně tří měsíců.
10. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit volenému orgánu, jehož je členem. Funkce končí dnem, kdy volený orgán odstoupení projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Účinky odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
11. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, a to dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3,4 a 7 tohoto článku obdobně.
12. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
13. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem (např. telefonicky, emailem)
14. Kdo zasedání voleného orgánu svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
15. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán 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 voleného orgánu.
16. Hlasování ve voleném orgánu je veřejné.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem je shromáždění, které tvoří členové.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; a dále volí a odvolává členy kontrolní komise, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
4. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
5. Shromáždění se svolá nejméně 15 dnů před jeho konáním. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Má-li člen uvedenou v seznamu členů kromě adresy bydliště také emailovou adresu, zašle se pozvánka pouze na tuto adresu. Za doručenu se pozvánka považuje až na základě potvrzení člena o jejím přijetí (odesláním potvrzení, že byl email doručen nebo přečten nebo odesláním emailu, že byla pozvánka doručena).

- 6.** Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna těchto stanov, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 7.** Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 8.** Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
 - d) způsobů rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství
 - f) schválení uzavření smlouvy o úvěru
- 9.** K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, je zapotřebí souhlasu všech úpravou dotčených členů.
- 10.** Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 11.** Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem. Plná moc musí být písemná a musí být předložena před zahájením zasedání shromáždění.
- 12.** Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13.** Na shromáždění hlasují členové veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14.** Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u výboru.
- 15.** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. 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 pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek uvedených v § 258 občanského zákoníku.
- 16.** Ustanovení odstavce 14 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání volených orgánů a kontrolní komise.

Čl. VI

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 - 1. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. změně účelu užívání domu nebo bytu;
 - 3. změně podlahové plochy bytu;
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5. změně podílu na společných částech;
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 - 7. opravě a stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. XIV odst. 7;
 - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy;
 - 9. udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. XIV odst. 6;
 - 10. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím 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;
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (dále jen „správce“), 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 těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, vyjma volby členů volených orgánů, může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat 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 vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu členovi.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě od doručení návrhu výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů.
4. Výbor oznámí členům v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení v domě na domovní vývěsce.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VIII Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor zejména

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a dalších činností Společenství podle zákona 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 uzavírání smluv v běžných záležitostech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním bytů, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění způsobem v těchto stanovách rozvedeným, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a o dalších činnostech Společenství, které obsahují základní údaje o použití a stavu příspěvků na správu domu,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, a to zejména evidenci členů, zápisů z jednání orgánů,
- g) sděluje jednotlivým členům podle usnesení shromáždění výši příspěvků na správu domu a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství vůči třetím osobám,
- j) rozhoduje při porušování stanov o výši smluvní pokuty, maximálně však do 2000,- Kč a to i opakovaně.

2. Výbor je statutární orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá shromáždění. Jde-li o právní jednání za Společenství, musí být učiněno vždy současně dvěma členy výboru, a pokud jde o písemné právní jednání k jeho platnosti se vždy spolupodepisují dva členové výboru.

3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním (čl. V odst. 2 a čl. VI c) těchto stanov). K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na shromáždění byli přítomni členové, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných členů.

4. Výbor koná své schůze podle potřeby Společenství, zpravidla však jednou za čtvrtletí.

5. Výbor z řad svých členů může zvolit předsedu výboru a místopředsedu výboru a tyto z jejich funkcí odvolává. První zasedání výboru po jeho zvolení a příp. i další, není-li zvolen předseda výboru, svolává jeho nejstarší člen, který také řídí a organizuje všechna tato zasedání výboru a činnost Společenství do zvolení předsedy výboru. Je-li zvolen, předseda výboru svolává, organizuje a řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost Společenství a za výbor jedná navenek. Nesvolá-li ve stanovených lhůtách výbor předseda výboru nebo není-li zvolen, může tak učinit kterýkoliv jiný člen výboru. V době nepřítomnosti předsedy výboru jej zastupuje místopředseda výboru, je-li zvolen.

6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
8. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, nebo též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. IX Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je ustavena, rozhodne-li o tom shromáždění; shromáždění může též rozhodnout o ustavení kontrolní komise ad hoc, tj. k prošetření jedné nebo více konkrétních záležitostí v rámci činnosti Společenství.
2. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda Společenství a orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru nebo správce určené k projednání na shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při kontrolní činnosti s návrhy na opatření jejich odstranění, včetně termínu realizace
 - e) účastní se, projeví-li o to zájem, prostřednictvím svého člena, který je k tomu kontrolní komisí pověřen, jednání výboru.
4. Kontrolní komise je tříčlenná. Její členy volí a odvolává shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů může kontrolní komise zvolit předsedu kontrolní komise, který svolává a řídí jednání kontrolní komise, jinak uvedené činí nejstarší člen kontrolní komise.
5. Pro činnost kontrolní komise, pokud není v tomto článku stanoveno jinak, platí obdobně pravidla stanovená v těchto stanovách pro činnost výboru.

Čl. X Jednání dalších osob za Společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec Společenství (dále jen „zaměstnanec“), a to na základě uzavřené pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Pracovní zařazení a vymezení právních a jiných jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství musí být schváleno shromážděním, pokud shromáždění tuto působnost nebo její část nesvěří výboru. Smlouva zakládající pracovní poměr zaměstnance ke Společenství musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.
2. Za Společenství je dále oprávněn v určitých věcech jednat správce, a to na základě speciální písemné plné moci udělené Společenstvím v souladu s obsahem smlouvy uzavřené se správcem.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI Obecná ustanovení

1. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy Společenství ručí člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
4. Společenství je povinno na základě žádosti člena vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
5. Společnými členy jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na shromáždění mají právo hlasovat jako jeden člen s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Čl. XII Práva a povinnosti člena Společenství

1. Člen má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů,
 - d) předkládat orgánům návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy domu, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy domu, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5 tohoto článku;
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5 tohoto článku do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, na nákladech na služby a podílet se poměrně na úhradě ztráty Společenství,
 - g) žádat výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena nebo nájemce bytu v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
2. Člen má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů, a to zejména
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu domu,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem,
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí, obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů,
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i) oznámit Společenství do jednoho měsíce:
 - I. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - II. svoji adresu (adresu pro doručování), emailovou adresu, byla-li zřízena,
 - III. číslo bankovního účtu nebo informaci, že bankovním účtem nedisponuje,
 - IV. počet osob, které budou v bytě domácnost,
 - V. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, včetně sdělení konkrétních měsíců takového pobytu,
 - VI. jméno a adresu osoby, jíž člen přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body IV. a V. a
 - VII. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body II. až VI.
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě a ve společných částech, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy Společenství; Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, stavební úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím,
- m) oznámit Společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup oprávněného zástupce Společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy Společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- n) provádět zásahy do společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství,
- o) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), a to před započítím stavební úpravy, oznámit předem výboru každou změnu v realizaci stavební úpravy oproti stavební dokumentaci,
- p) umožnit i bez předchozí výzvy vstup oprávněného zástupce Společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
- q) sdělit na vyzvání Společenství pro případ havarijních situací telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
- r) 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; nemá-li člen takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen výboru,
- s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,

- t) informovat neprodleně výbor o nálezů škůdců, jejich zbytků, nebo podezření na napadení (zejména štěnic, mravenců a švábů) a zajistit tak včasnou desinsekci domu.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu podle odstavce 2. písmene k), l) a m) je povinen učinit výbor členovi nejméně 3 dny před zamýšleným datem realizace přístupu (telefonicky, emailem, osobně).
4. Svá práva uplatňuje člen vůči výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1. písmeno e) a f) nemá člen právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice avšak má právo na své náklady pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s výborem. V případě, že bude člen vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy domu podle odstavce 1. písmeno e) a f) častěji než 2krát ročně, je povinen uhradit Společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 200,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1. písmene f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Čl. XIII

Zánik členství ve Společenství

- Členství ve Společenství zaniká
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtím člena – fyzické osoby,
 - zánikem člena – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen,
 - jiným způsobem, pokud to stanoví obecně závazný právní předpis.
- Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se do katastru nemovitostí zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví člena; tuto změnu je povinen nový člen oznámit výboru.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIV

Pravidla pro správu domu a pozemku

- Osobou odpovědnou za správu domu je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv.
- Za Společenství jedná výbor, který zajišťuje činnosti správy domu, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu.

5. Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč,
 - o zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
6. Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí v souladu se schváleným plánem oprav a stavebních úprav společných částí a rozpočtem Společenství; je přitom vázán rozhodnutím shromáždění o osobě dodavatele a o nejvýše přípustné ceně, nerozhodne-li shromáždění i o dalších podmínkách opravy nebo stavební úpravy. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu nebo stavební úpravu, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku rovnající se násobku počtu jednotek v domě a částky 1.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
7. Při zadání opravy nebo stavební úpravy v očekávané souhrnné částce do násobku počtu jednotek v domě a částky 1.000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele a o výběru jednoho z nich nechat rozhodnout shromáždění; toto neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. XV

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání bytů a společných prostor nad rámec dalších ustanovení tohoto článku stanov. Domovní řád se vyvěšuje na vývěsce umístěné ve společných prostorách domu. Domovní řád je závazný pro všechny členy a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, a to zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech a zdržet se větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na

balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, na společné části a do bytů jiných vlastníků.

7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení je člen povinen neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen se zdrží umístění reklam a vývěsek na domovní vývěsce sloužící pro podávání informací vztahující se ke správě domu.

8. Člen je povinen dbát na správné označení zvonku do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.

9. Pokud je nezbytné, aby člen uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, projedná to předem s výborem a vyžádá si jeho souhlas. Člen zajistí, aby uzavření a otevření uzávěr bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrám vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách nebo na pozemku musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena.

10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném nebo u pověřeného člena výboru.

11. Každý člen je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům, a to vyvěšením příslušné informace na domovní vývěsce, a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu od 8.00 hod. do 16.00 hod. Ve dnech pracovního klidu a svátcích se stavební úpravy provádět nesmí, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, pouštění hlasitě reproduované hudby a hlučné komunikace.

12. Člen je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístění snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

13. Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství a tuto dohodu schvaluje shromáždění.

14. Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

1. Příjmem Společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená

- nebo související s užíváním bytu, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
2. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy
- a) nájemné z pronájmu společných částí,
 - b) úroky z prodlení 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,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výbor sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření Společenství, který představuje přehled plánovaných nákladů na správu domu, náklady na služby, údržbu, investice apod. a zdroje jejich krytí.
4. 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 plánované v budoucích letech.

Čl. XVII

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy bytu na celkové podlahové ploše všech bytů v domě – na ostatní náklady; nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu.
2. Za účelem financování oprav, stavebních úprav společných částí se z celkového příspěvku na správu domu vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice stanoví výbor na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
3. Zálohový příspěvek na správu domu, vyjma dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění jinak.
4. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Na náklady na služby jsou členové povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu vždy k 25. 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.
6. Nerozhodne-li shromáždění jinak, náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- e) úklid společných prostor v domě rovnoměrně,
- f) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu.

7. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům 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 námitek. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi.

8. Člen, který dluží platbu příspěvku na správu domu, je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným předpisem.

9. Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je Společenství oprávněno podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit člen, vůči němuž byla povinnost k zaplacení dluhu soudem pravomocně přiznána.

ČÁST SEDMÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

XVIII Společná ustanovení

1. Má se za to, že písemnost odeslaná na adresu oznámenou dle čl. XII odst. 2. písm. i) bodu II těchto stanov s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu třetí pracovní den po odeslání, ačkoliv se člen o obsahu zásilky nedověděl.

2. V ostatních se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanovením občanského zákoníku v platném znění a jinými obecně závaznými právními předpisy na tuto právní úpravu navazujícími.

3. Původní platné stanovy Společenství se přijetím těchto stanov v plném rozsahu zrušují a jsou zcela nahrazeny těmito stanovami.

XIX Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty ve formě úplného znění na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne **5.11.2015**

V Českém Těšíně dne