

STANOVY

Společenství vlastníků pro dům čp. 663, Praha 10 – Horní Měcholupy

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 663 v části obce Horní Měcholupy, který tvoří součást pozemku parc.č. 544/59, parc.č. 544/48, parc.č. 544/60, parc.č. 544/61, parc.č. 544/62, v katastrálním území Horní Měcholupy, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, na listu vlastnictví číslo 3365 pro obec Praha a katastrální území Horní Měcholupy a za účelem správy shora uvedených pozemků.-----

(3) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.-----

(4) 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. -----

(5) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Čl. II

Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků pro dům čp. 663, Praha 10 – Horní Měcholupy.** ----

(2) Sídlem je: **Modenská 663/1, Praha 10 – Horní Měcholupy, PSČ 109 00.**-----

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 spoluvlastníkovi.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

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 bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

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 finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků, -----

d) 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, -----

e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména -----

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, -----

c) pojištění domu, a -----

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení. -----

(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 příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, včetně jejich evidence, -----

d) povinnost správce předkládat jím 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 výboru 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 dále vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami, -----

h) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

(3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění. -----

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 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: -----
- jméno a příjmení (název), -----
 - datum narození (IČ), -----
 - adresa místa trvalého pobytu (sídlo), uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu, -----
 - doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, -----
 - společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů, -----
 - váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. -----
- (2) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. -----
- (3) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů, obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, -----
- b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, -----

- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek 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, -----
- g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, -----
- h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků. -----

(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 stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, -----
- g) odstranit na svoje náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, -----
- h) před zahájením jakýchkoliv stavebních úprav předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno. -----

(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) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu vyzván společenstvím vlastníků. -----

(6) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. -----

(7) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. (6) stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----

(8) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy, kontaktních údajů (telefon, e-mail) a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. -----

(9) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, kontaktní údaje (telefon, e-mail) a doručovací adresu této osoby. -----

(10) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě. -----

(11) Na návrh společenství vlastníků 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. -----

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----

(2) Spoluvlastníci jednotky si zvolí (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 do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----
a) shromáždění, -----
b) výbor, -----
c) kontrolní komise. -----

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) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor 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 zašle všem členům společenství vlastníků 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 30 (slovy: třicet) kalendářních 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 ho účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno 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 jej 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 nemusí 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 výboru a kontrolní komise a jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn, -----

- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
- f) rozhodování -----
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu nebo nebytových prostor -----
 3. o změně podlahové plochy bytu, -----
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 5. o změně podílu na společných částech, -----
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 7. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. (12) stanov, -----
- g) udělování předchozího souhlasu -----
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi (nabýt, zcizit nebo zatížit nemovité věci nebo s nimi jinak nakládat lze jen pro účely správy domu a pozemku), -----
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. (12) stanov, -----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (sjednat úvěr a uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce lze jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek). -----
- h) 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, -----
- i) 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. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
- (8) **Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě 15 dnů od předchozího shromáždění náhradní shromáždění ve smyslu ustanovení § 1210 OZ. Pozvánka na náhradní shromáždění musí jednoznačně obsahovat sdělení, že jde o náhradní shromáždění, přičemž termín tohoto náhradního shromáždění musí být nejpozději do 6 týdnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění. Na náhradním shromáždění je možné jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního shromáždění. Náhradní shromáždění je schopné se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. -----**
- (9) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. (2) věta druhá zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. 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. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. -----

(10) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti kalendářních 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) jak, kdy se konalo,-----
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal, -----
- d) jaké případné členy 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 a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. (1) stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství 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. -----

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Výbor nebo vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva vlastníci jednotek, mohou 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 30 dní.

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----

(4) Výbor 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 společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----

(5) 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. -----

Čl. XVI

Výbor

(1) Výbor je 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 nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

(2) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech

záležitostech. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a případně údaj o své funkci. -----

(3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----

(4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. ---

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, 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 výboru, 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 výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat. -----

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----

(7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrt roku. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru, a to písemnou pozvánkou nebo jiným způsobem, na kterém se všichni členové výboru shodnou. 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. 9 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.

(8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru. -----

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou mu 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.

(10) 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) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek-----

e) na základě předchozího výběrového řízení předkládá shromáždění návrhy na změnu osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku -----

f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato

povinnost vyplývá z právních předpisů, -----

g) 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, -----

h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----

i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, -----

j) 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, -----

k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, --

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

(11) 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 ust. § 1166 obč. zák., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,-----

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování: -----

a) o sjednávání dohod o provedení prací, případně obdobných dohod do maximální výše 120.000,- Kč bez DPH/dohoda/rok. Zajišťuje kontrolu kvality jejich provádění a provádí úhradu za provedené výkony. Omezení limitem 120.000,-Kč bez DPH se nevztahuje na zajišťování úklidu a péči o zeleň. V případě úklidu a péče o zeleň zajišťuje výbor sjednávání takových dohod maximálně do výše předpisu roční zálohy na tyto služby. -----

b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií nebo vandalismem na společných částech, -----

(13) 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. -----

f) Při ukončení členství ve výboru podle písmen c) až e) vzniká členství ve výboru případnému náhradníkovi v pořadí, v jakém byli náhradníci shromážděním zvoleni. Funkční období náhradníka je shodné s funkčním obdobím původního člena výboru.

(14) 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 ust. § 488 obč.zák. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.-----

Čl. XVII Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků. -----

(2) Kontrolní komise má tři členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. -----

(3) Funkční období členů kontrolní komise činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové kontrolní komise mohou být do své funkce voleni opětovně. Při ukončení členství v kontrolní komisi vzniká členství v kontrolní komisi případnému náhradníkovi v pořadí, v jakém byli náhradníci shromážděním zvoleni. Funkční období náhradníka je shodné s funkčním obdobím původního člena kontrolní komise. -----

(4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----

a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, -----

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----

d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění, -----

e) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----

(5) Kontrolní komise zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za půl roku. Zasedání kontrolní komise je oprávněn svolat každý člen kontrolní komise, a to písemnou pozvánkou nebo jiným způsobem, na kterém se všichni členové kontrolní komise shodnou. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Kontrolní komise je způsobilá se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena kontrolní komise, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen kontrolní komise oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. -----

(6) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Shromáždění může rozhodnout, že se na místo kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

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. XIX

Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

(1) Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství vlastníků. -----

(2) Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:-----

- a) O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje výbor. -----
- b) Člen společenství vlastníků odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní. -----
- c) Člen společenství vlastníků není oprávněn rušit další členy společenství vlastníků či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem. -----
- d) Člen společenství vlastníků není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. -----
- e) Člen společenství vlastníků není oprávněn ve společných částech, které nejsou vyhrazeny k jeho výlučnému užívání, umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání. -----
- f) Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě. -----

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. XX stanov, -----
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XX stanov, -----
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a 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, -----
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, -----
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, -----
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a -----
- g) 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) 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 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) Za návrh rozpočtu je odpovědný výbor, který jej předkládá ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. 12. roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----

(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 ve výši a lhůtě určené shromážděním. -----

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou: -----

- a) náklady na odměňování členů výboru, -----
- b) náklady na vedení účetnictví,-----
- c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,-----
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků. -----

(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.-----

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) 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, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.-----

(3) 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.-----

(4) 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. -----

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:-----

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;

b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,-----

c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle velikosti podílu na společných částech.-----

(6) V souladu s čl. X odst. (1) písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do 7 (slovy: sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, zasílá společenství vlastníků písemnosti určené členům společenství vlastníků jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu, kterou společenství vlastníků sdělili, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li tato adresa totožná s adresou domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, a má-li člen společenství vlastníků v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být členem společenství vlastníků uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství vlastníků uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem; člen společenství vlastníků je pak povinen společenství vlastníků hradit zvýšené náklady na poštovné. Ustanovení tohoto odstavce nevylučuje možnost společenství vlastníků vybraný typ písemností členům společenství vlastníků zasílat doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.-----

(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů České republiky.-----