

STANOVY

Společenství vlastníků 599 – 606 Barrandov

ČÁST PRVNÍ

Základní ustanovení

- Čl. 1. Název a sídlo, vznik společenství
- Čl. 2. Vymezení pojmů
- Čl. 3. Předmět činnosti

ČÁST DRUHÁ

Členství ve společenství vlastníků

- Čl. 4. Obecná ustanovení
- Čl. 5. Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

- Čl. 6. Společná ustanovení
- Čl. 7. Shromáždění
- Čl. 8. Působnost shromáždění
- Čl. 9. Rozhodnutí mimo zasedání
- Čl. 10. Výbor Společenství
- Čl. 11. Kontrolní komise

ČÁST ČTVRTÁ

Pravidla pro správu Budovy a pozemku, společné části Budovy a pravidla pro jejich užívání

- Čl. 12. Pravidla pro správu Budovy a Pozemku
- Čl. 13. Vymezení společných částí Budovy a Pozemku
- Čl. 14. Pravidla pro užívání společných částí Budovy a Pozemku
- Čl. 15. Pravidla pro výlučné užívání některých společných částí Budovy

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření Společenství, příspěvky na správu Budovy a Pozemku, rozpočet Společenství, úhrady nákladů na služby

- Čl. 16. Hospodaření Společenství
- Čl. 17. Pravidla pro stanovení příspěvků na správu Budovy a Pozemku
- Čl. 18. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství
- Čl. 19. Pravidla pro stanovení výše záloh na služby, pro vyúčtování nákladů na služby a pro jejich rozúčtování mezi vlastníky jednotek

ČÁST ŠESTÁ

Externí správce, úvěry, zápůjčky, převody jednotek, společná a závěrečná ustanovení

- Čl. 20. Zajišťování některých činností správy externím správcem
- Čl. 21. Úvěry a zápůjčky, převod dluhů z úvěrů a zápůjček při změně vlastníka
- Čl. 22. Převod jednotky
- Čl. 23. Nebytový prostor
- Čl. 24. Společná ustanovení
- Čl. 25. Závěrečná ustanovení

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo, vznik společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků 599 – 606 Barrandov
- 2) Sídlo: Praha 5, Pražského 606/18, PSČ 152 00
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou, která vznikla dne 4. srpna 2009 na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění doplňujících předpisů (dále jen Zákon).
- 4) Společenství vlastníků je zapsáno v rejstříku SVJ vedeného rejstříkovým soudem v Praze v oddíle S vložce 12328. Zápis byl proveden dne 19. ledna 2011.

Čl. 2 Vymezení pojmů

Pro účely těchto stanov mají následující výrazy níže uvedený význam:

- a) Dům – soubor bytových a nebytových jednotek se samostatným vchodem označený jedním číslem popisným,
- b) Budova – soubor domů č.p. 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605 a 606 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1628, obec Praha, kat. území Hlubočepy,
- c) Pozemek – soubor pozemků p.č. 1020/49, 1020/50, 1020/51, 1020/52, 1020/53, 1020/54, 1020/55 a 1020/56, na kterých stojí stavba č.p. 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1628, obec Praha, kat. území Hlubočepy,
- d) Spoluvlastnický podíl – podíl podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě vymezený prohlášením vlastníka.

Čl. 3 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků (dále Společenství) spočívá v zajišťování správy Budovy a Pozemku.
- 2) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy Budovy a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí Domů;

- ii. technických zařízení Budovy jako společných částí;
příčemž společné části jsou určeny prohlášením vlastníka Budovy podle Zákona.
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení Budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Budovy,
 - c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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.
- 4) Činnostmi správy Budovy a Pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Budovy, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Budovy a Pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Budovy a Pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence podle vlastníků jednotek minimálně k rozvahovému dni, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství,
 - c) sledování počtu osob rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby,
 - d) provádění odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, předkládání navržených způsobů rozúčtování nákladů na služby vlastníkům ke schválení,
 - e) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby a jejich vypořádání,
 - f) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k Budově a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - g) uchování účetní závěrky, účetních aj. dokladů v souladu s právními předpisy,
 - h) plnění povinností k institucím zdravotního a sociálního pojištění, k rejstříku společenství, ke kontrolnímu orgánu a k dalším institucím, vyplývají-li z právních předpisů, včetně zajišťování plnění povinností souvisejících s odměňováním členů volených orgánů i jiných osob,
 - i) zřizování a rušení bankovních účtů,
 - j) vedení seznamu členů Společenství,
 - k) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
 - l) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

- m) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
 - n) činnosti spojené s nájmem společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
- 5) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a) zajištění některých činností správy Budovy a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo),
 - c) pojištění Budovy,
 - d) nájmu společných částí Budovy,
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím Společenství.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 4 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství ve Společenství vzniká
 - a. dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
- 3) Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 4) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 5) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen Společenství s vahou hlasu odpovídající Spoluvlastnickému podílu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 6) Společní členové Společenství jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu Společenství.
- 7) Seznam členů Společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku Společenství, tvoří přílohu notářského zápisu z 1. schůze shromáždění. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů

Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

- 8) Členství ve Společenství zaniká:
- převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce,
 - úmrťm člena Společenství fyzické osoby,
 - zánikem člena Společenství právnické osoby bez právního nástupce,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
 - jiným způsobem, stanoví-li to právní předpis.
- 9) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do Katastru nemovitostí.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen Společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
- účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - volit a být volen do orgánů Společenství,
 - předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství,
 - svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Ustanovení těchto stanov týkající se bytu, platí také pro nebytový prostor, není-li zde výslovně stanoveno jinak,
 - uplatňovat nárok na náhradu škody, dojde-li při provádění oprav, úprav nebo jiných změnách Budovy a Pozemku k poškození jednotky. Škodu je povinno nahradit Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. V případech, kdy vlastník neumožnil osobám provádějícím opravy a jiné změny přístup ke společným částem a k technickým zařízením Budovy např. proto, že si je zazdil a bez nutnosti bourání nebo demontáže není možné opravy společných částí provést, hradí si vlastník vzniklé škody sám,
 - rozdělit právo k jednotce na podíly,
 - změnit prohlášení na základě písemné dohody všech dotčených vlastníků jednotek. Dohoda nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů (čl. 7, odst. 7, písm. c.), a to i když nejsou stranami dohody,

- i) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5),
 - j) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství,
 - k) požádat statutární orgán společenství o písemné sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v domě, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení písemné žádosti vlastníka jednotky,
 - l) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Finanční vyrovnání přeplatků a doplatků záloh na služby musí být provedeno nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování,
 - m) obdržet nejpozději do čtyř měsíců od skočení období vyúčtování příspěvků na správu domu a rozhodne-li tak shromáždění vlastníků, mají právo obdržet finanční vyrovnání nevyčerpaných příspěvků na správu Budovy a Pozemku, a to ve lhůtě stanovené usnesením shromáždění.
- 2) Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu Budovy a Pozemku,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) podílet se na úhradě ztráty Společenství,
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí Budovy a společných zařízení Domů, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - g) řídit se pravidly pro správu Budovy uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - h) udržovat svůj byt 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 Společenství,

- i) zajistit dodržování pravidel pro správu Budovy a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo bytu,
- j) oznámit Společenství do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu (pro zasílání případných přeplatků z vyúčtování),
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
- k) pro účely rozúčtování některých druhů služeb oznámit písemně nejpozději do jednoho měsíce změny osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Rozhodnými osobami jsou vlastník jednotky nebo nájemce a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce. Při počítání času je třeba respektovat ustanovení § 601 Zák. 89/2012 Sb. (nového Občanského zákoníku, (dále jen NOZ). Mezi rozhodné osoby musí být započítány i návštěvy příbuzných a známých, které splňují podmínku dvouměsíčního testu. Počet rozhodných osob se pro účely rozúčtování služeb počítá v tzv. „osobodnech“. Vlastníkovi jednotky, který nesplní povinnost hlásit změny počtu rozhodných osob ve stanovené lhůtě, bude předepsána pokuta podle § 13 odst.1 Zák. 67/2013 (zákona o službách, ZoSl). Pokutu je povinen uhradit na účet Společenství nejpozději do 15 dnů od jejího předepsání,
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech Budovy a Pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do Domu nebo bytu vstup,
- m) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, 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,
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Budovy nebo Pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí Budovy prováděna uvnitř bytu, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím,
- o) oznámit Společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup 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,

- p) zásahy do společných částí Budovy, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství,
 - q) předat Společenství k rukám statutárního orgánu stavební dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - r) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - s) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - t) 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 Společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu Společenství,
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu podle odstavce 2) písmene m), n) a o) je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno i) a j) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Může si však vyžádat na svůj náklad pořízení kopií smluv a jiných dokumentů. Výbor je povinen stanovit dobu a místo poskytnutí vyžádaných informací nejpozději do 14 dnů od převzetí písemné žádosti od vlastníka jednotky. Konkrétní doba a místo poskytování průběžných informací musí být mezi vlastníkem a poskytovatelem informací dohodnuta tak, aby nedocházelo k omezování těch, kdo budou informace poskytovat, ani těch, kdo je budou požadovat. V případě, že bude člen Společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno i) a j) častěji než 2krát ročně, je povinen uhradit Společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 300 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen Společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno j) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Část III. Orgány společenství

Čl. 6 Společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise.

Orgány uvedené pod písmeny b) a c) jsou volené orgány Společenství.

- 2) Členem voleného orgánu Společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- 4) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) 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.
- 8) Dobrá víra členů orgánu Společenství se přičítá Společenství.
- 9) K usnesení orgánu Společenství, 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.
- 10) Funkční období členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Volba a odvolávání členů volených orgánů patří do výlučné pravomoci shromáždění. Současně s volbou členů volených orgánů jsou voleni i jejich náhradníci v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu. Náhradník nastupuje za odcházejícího člena bez nové volby. Náhradníci nastupují na uvolněná místa členů volených orgánů v pořadí určeném volbou. Funkční období náhradníka, který se stal členem voleného orgánu, skončí v den, kdy mělo skončit funkční období, jehož náhradník ve voleném orgánu nahradil.
- 12) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Funkce odvolaného člena končí dnem stanoveným rozhodnutím shromáždění.
- 13) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 14) Hlasování ve voleném orgánu Společenství je veřejné.

- 15) Členům volených orgánů náleží za výkon funkce odměna. Schvalování odměn členů volených orgánů je v působnosti shromáždění. Celková výše osobních nákladů, tj. hrubých odměn a zdravotního a sociálního pojištění nesmí překročit výši schválených rozpočtovaných osobních nákladů.

Čl. 7 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho Spoluvlastnického podílu; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však třiceti z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně patnáct dnů před dnem konání shromáždění v domovních vývěskách umístěných ve vstupních chodbách jednotlivých Domů (dále Vývěsky) a elektronicky na webových stránkách Společenství. Požádá-li o to písemně vlastník, bude mu pozvánka zasílána jím určeným způsobem (poštou, elektronicky). Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) Vyšší počet hlasů je vyžadován v těchto případech:
 - a. přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členům Společenství - je vyžadován souhlas všech členů Společenství,
 - b. přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování skutečných nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek – většina hlasů všech vlastníků,
 - c. přijetí rozhodnutí o změně prohlášení podle § 1169 občanského zákoníku s výjimkou uvedenou v písmeni a. – většina hlasů všech vlastníků,
 - d. přijetí rozhodnutí o změně stanov – většina hlasů všech vlastníků,

- e. přijetí rozhodnutí o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi – $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků,
 - f. přijetí rozhodnutí o uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím – $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků,
 - g. přijetí rozhodnutí o stanovení jednorázových příspěvků na správu po skončení akce ve výši skutečných nákladů – $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků.
- 8) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Z textu plné moci musí být zřejmé, že jde o plnou moc pro účast na shromáždění i k výkonu veškerých nebo některých práv vlastníka (např. hlasování). Plná moc nemusí být úředně ověřená.
- 10) Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 11) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.
- 13) Jednání shromáždění zahájí svolavatel, 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.
- 14) Na shromáždění hlasují členové Společenství pomocí hlasovacích lístků obsahujících číselně označený seznam otázek ke schválení. Po vyhodnocení hlasování bude zveřejněn souhrnný protokol o hlasování s uvedením výsledků hlasování k jednotlivým otázkám. Podrobné informace o hlasování včetně údajů o hlasování jednotlivých členů Společenství o každé otázce bude k dispozici u výboru. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. 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.

- 16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění Společenství, 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 Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 NOZ.

Čl. 8

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 Budovy a Pozemku, jakož i celkové rozpočtované výše příspěvků na správu Budovy a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu a způsobu rozúčtování záloh a skutečných nákladů jednotky,
- 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 jednotky;
 3. změně podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změně podílu na společných částech;
 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 12 odst. 7;
 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 12 odst. 6;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím 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;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Budovy 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; uzavřením takové smlouvy nemůže být dotčena rozhodovací působnost orgánů společenství,

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

Čl. 9

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. 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 patnáct dní od doručení návrhu členu Společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení jeho zveřejněním ve Vývěskách a na webových stránkách.

Čl. 10

Výbor Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je výbor. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje Společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za Společenství dva členové výboru. Kdo za Společenství podepisuje, připojí k názvu Společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Budovy a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. V rámci svých pravomocí zejména:
 - a. jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění,
 - b. uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pronájmu společných částí, pojištění domu, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním Budovy a Pozemku,

- c. zajišťuje úhrady za provedené práce a služby a další platby související s činností Společenství,
 - d. sjednává dohody o provedení prací a kontroluje jejich kvalitu, odpovídá za plnění povinností souvisejících se mzdovou agendou,
 - e. odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za plnění daňových povinností Společenství,
 - f. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jednání shromáždění, řídí a organizuje tato jednání,
 - g. předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky, zprávu o hospodaření Společenství a správě Budovy a Pozemku,
 - h. předkládá shromáždění k projednání a schválení návrh rozpočtu, plán oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - i. předkládá shromáždění návrh na výši záloh na služby a na způsob rozúčtování skutečných nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - j. předkládá shromáždění návrh na výši příspěvků na správu Budovy a Pozemku pro příští období a na vypořádání nevyčerpaných zálohy na tyto příspěvky,
 - k. zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků a přeplatků,
 - l. činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů Společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí a na služby,
 - m. zajišťuje pronájem společných prostor,
 - n. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - o. provádí k 31.12. každého účetního období inventarizaci majetku ve spoluvlastnictví Společenství a vyhotovuje zápis o provedené inventarizaci.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
 - 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
 - 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství.
 - 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrt roku.
 - 7) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
 - 8) Z každého jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání, prezenční listinu,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 - 9) Funkce člena výboru končí, kromě případů uvedených v Čl. 6 odst. 12) a 13), také volbou nového člena výboru.

Čl. 11
Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který kontroluje činnost orgánů Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů Společenství k činnosti orgánů Společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů Společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů Společenství.
- 2) V rámci své působnosti kontrolní komise zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru nebo předsedovi Společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,
 - e) účastní se jednání výboru prostřednictvím svého zástupce.
- 3) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 4) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena kontrolní komise zaniká, kromě případů uvedených v Čl. 6 odst. 12) a 13), také volbou nového člena kontrolní komise.

Část IV.
Pravidla pro správu Budovy a Pozemku,
společné části Budovy a pravidla pro jejich užívání

Čl. 12
Pravidla pro správu Budovy a Pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu Budovy a Pozemku je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Budovy a Pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa Budovy a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Budovu a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Budovy modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Budově nebo na Pozemku sloužících všem

spoluvlastníkům domu. Správa Budovy a Pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Budovy a Pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv.
- 5) Za Společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění Společenství nebo jinému orgánu Společenství.
- 6) Statutární orgán 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 40.000,- Kč.
 - o zcizení 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 15.000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000,- Kč v průměru na jednu jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy nebo hrozí bezprostředně škoda velkého rozsahu nebo škoda na lidském zdraví nebo životě.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 250.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 13

Vymezení společných částí Budovy a Pozemku

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně patří vždy i pozemek, na němž je Budova postavena.
- 2) Společnými částmi Budovy, jako částmi podstatnými pro zachování Budovy včetně jejich 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 jsou v souladu s vymezením v prohlášení vlastníka zejména:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce, včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

- c) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
 - d) lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z lodžii; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - e) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
 - f) výtahy ve společných částech,
 - g) mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, kancelář samosprávy, místnosti úklidu a místnosti nacházející se ve společných částech Budovy, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.
- 3) Společnými částmi Budovy jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů.
- 4) Podlahy jsou společnými částmi Budovy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Budovy.
- 5) Společnými částmi Budovy jsou dále:
- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu,
 - b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - c) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt včetně těchto měřidel; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
 - d) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
 - e) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
 - f) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
 - g) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
 - h) společné technické zařízení (pračka, mandl) a jiné zařizovací předměty prádelny a mandlovny.

Čl. 14

Pravidla pro užívání společných částí Budovy a Pozemku

1. Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.
2. V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech Budovy a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
3. Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách Domů, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách Domů, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domů.
4. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství 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.
5. Člen Společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
6. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domů a na Budově umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Není dovoleno umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem Společenství.
7. Člen Společenství je povinen dbát na správné označení vstupních dveří bytu číslem bytové jednotky, označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
8. Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.

9. Klíče od uzamykaných společných prostor v Domech od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
10. Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství a ostatním členům Společenství 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 14:00 hodin. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
11. Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
12. Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen Společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství.
13. Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje ve vstupních chodbách jednotlivých Domů. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Čl. 15

Pravidla pro výlučné užívání některých společných částí Budovy

1. Lodžie přístupné z bytů jsou ve výlučném užívání vlastníků příslušných jednotek včetně dveří těchto lodžií. Z příspěvků na správu mohou být hrazeny pouze náklady a výdaje na opravy, rekonstrukce a modernizace.
2. Části rozvodů tepla umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily musí být udržovány vlastníky jednotek tak, aby plnily bezchybně svoji funkci. Do soustavy rozvodů jsou zakázány jakékoliv zásahy, které by mohly narušit celkový systém vytápění. Zákaz platí i pro odpojování radiátorů od centrálního zdroje tepla. Výměna termostatických ventilů a výměna poškozených radiátorů může být hrazena ze zálohy na správu pouze tehdy, jedná-li se o plánovanou akci nebo došlo-li k poškození (např. proděravění) stářím materiálu, nikoliv vinou vlastníka jednotky, jeho nájemce nebo jiné osoby pobývající v bytě.
3. Hlavní uzávěry vody pro byt a poměrová měřidla musí být udržována vlastníky jednotek tak, aby plnily bezchybně svoji funkci. Výměna hlavních uzávěrů a poměrových měřidel může být hrazena ze zálohy na správu pouze tehdy, jedná-li se o plánovanou akci, jinak si ji hradí vlastníci jednotek sami.

Část V.
Hospodaření Společenství, příspěvky na správu Budovy a Pozemku, rozpočet Společenství, úhrady nákladů na služby

Čl. 16
Hospodaření Společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytnutými členy Společenství na úhradu nákladů na správu a na služby s péčí řádného hospodáře.
2. Společenství vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. zákonem o účetnictví, vyhláškou o účetnictví a dalšími právními předpisy promítajícími se do účetnictví (např. sociální a zdravotní pojištění, daňové zákony), dále Českými účetními standardy, případně vnitřními směrnici Společenství pro vedení účetnictví.
3. Společenství může pověřit vedením účetnictví jinou právnickou nebo fyzickou osobu. Tím se však nezbavuje odpovědnosti za to, že je účetnictví vedeno v souladu s právními předpisy.
4. Náklady na správní činnosti vymezené příslušným právním předpisem musí být účtovány v takovém analytickém členění, aby
 - umožňovaly rozdělování nákladů mezi vlastníky jednotek podle stejných pravidel, podle kterých byly stanoveny příspěvky na jejich úhradu,
 - umožňovaly výpočty nevyčerpaných příspěvků na správu podle druhu příspěvků, a poskytovaly tak vlastníkům jednotek podklady pro rozhodování o jejich vypořádání,
 - umožňovaly kontrolu plnění rozpočtů.
5. Mezi příjmy Společenství patří zejména
 - příspěvky vlastníků jednotek na správu Budovy a Pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Budovy a Pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona o službách (67/2013 Sb.),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
 - penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
 - pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
6. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na účet Společenství; jedná se zejména o tyto příjmy:
 - nájemné z pronájmu společných částí Budovy,

- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby spojené s těmito společnými částmi včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
7. Výsledek hospodaření se pro účetní i daňové účely zjišťuje jako rozdíl mezi výnosy a náklady. K prvnímu dni následujícího účetního období se výsledek hospodaření převádí vždy na účet výsledku hospodaření ve schvalovacím řízení. Nerozhodne-li shromáždění do konce roku o jeho použití, musí být převeden na účet Nerozdělený zisk – nerozdělená ztráta z minulých let.
8. Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k pořízení majetku pro účely správy nebo k úhradě ztráty Společenství.
9. Po skončení účetního období, nejpozději však do konce následujícího roku předkládá výbor shromáždění ke schválení:
- účetní závěrku, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu, která vysvětluje údaje uvedené v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty a doplňuje údaje neuvedené v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty,
 - zprávu o hospodaření Společenství, jejíž součástí jsou i informace o plnění rozpočtovaných nákladů a výdajů a o pohledávkách a závazcích.
10. Společenství je oprávněno nabývat movitý a nemovitý majetek pouze pro účely správy Budovy a Pozemku. Majetek pořízený z finančních prostředků Společenství se stává jeho vlastnictvím. Majetek pořízený z finančních prostředků podle odst. 5 je ve vlastnictví členů Společenství.

Čl. 17

Pravidla pro stanovení příspěvků na správu Budovy a Pozemku

1. Podkladem pro stanovení příspěvků na správu Budovy a Pozemku je schválený rozpočet nákladů na správu. Výjimkou jsou pouze příspěvky hrazené ve výši skutečných nákladů.
2. Příspěvky na správu jsou předepisovány těmito způsoby:
 - a) jako krátkodobé měsíční zálohy na správu jsou předepsány příspěvky určené na úhradu nákladů sledovaného účetního období. Tyto příspěvky s každým členem vyúčtují nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak,
 - b) jako dlouhodobá záloha je předepsán příspěvek na financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí Budovy. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje Shromáždění. Výši měsíčního příspěvku na dlouhodobou zálohu stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí,
 - c) jako samostatná součást dlouhodobé zálohy v případě předem schválených finančně náročných akcí, u nichž se předpokládá úhrada z cizích zdrojů (úvěry, zápůjčky), je předepsána částka na úhradu splátek těchto úvěrů, zápůjček a souvisejících nákladů (poplatků, úroků apod.) Tato část dlouhodobé zálohy je rozpočtována samostatně a evidována v oddělené analytické evidenci,

- d) jako jednorázové příspěvky vybírané po skončení akce ve výši skutečných nákladů mohou být příspěvky předepsány, byla-li akce, jejíž náklady mají hradit, schválena mimo schválený rozpočet s tím, že vlastníci uhradí své podíly na skutečných nákladech nejpozději do 60 dní po obdržení předpisu platby. Hrazení příspěvků na správu po skončení akce ve výši skutečných nákladů je možné využít, souhlasí-li s tím nejméně $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků jednotek.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. V závislosti na druhu hrazených nákladů jsou zálohy na příspěvky dle odst. 2 písmene a) až c) předepisovány jednotlivým členům:
- a) ve výši odpovídající Spoluvlastnickému podílu - na úhradu nákladů na činnosti provozně technické povahy podle článku 3 odst. 3, tj.
- dlouhodobá záloha na opravy, rekonstrukce a modernizace;
 - samostatná součást dlouhodobé zálohy na splátky úvěrů a úroků
 - krátkodobá záloha na údržbu a běžné opravy;
 - pojištění objektu,
- b) stejnou částkou za jednotku – na úhradu nákladů na vlastní správní činnosti podle článku 3 odst. 4, tj.
- správní režie;
 - odměny členů volených orgánů;
 - poplatek správci;
 - pojištění bytu s příslušenstvím.

Čl. 18

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění.
2. Členění rozpočtovaných nákladů musí odpovídat členění příspěvků na správu uvedenému v článku 17 odst. 4. Jednotlivé položky rozpočtu musí být průkazné. Za průkaznou je považována každá rozpočtovaná položka, která je prokázána např. plánem oprav, plánem prohlídek a revizí, cenovými kalkulacemi, smlouvami, výpočty odvozenými z údajů minulých let, schválenými odměnami členů orgánu apod.
3. Rozpočet zahrnuje tyto části:
- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí Budovy s těmito údaji
- zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Budovy a Pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí Budovy,
 - zůstatek k 31.12;

- b) hospodaření se samostatnou součástí dlouhodobé zálohy na úhradu splátek úvěrů, zápůjček, úroků a poplatků s těmito údaji
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na splátky úvěrů, zápůjček, úroků a poplatků
 - čerpání na splátky úvěrů, zápůjček, úroků a poplatků,
 - zůstatek k 31.12;
- c) náklady na provozně technické činnosti hrazené z krátkodobé zálohy, tj.
 - náklady na běžnou údržbu a drobné opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění Budovy a Pozemku;
- d) náklady na vlastní správní činnost hrazené z krátkodobé zálohy, tj. zejména
 - správní režie Společenství,
 - odměny členů volených orgánů,
 - poplatek správci,
 - pojištění bytu s příslušenstvím;
- e) výnosy Společenství, zejména
 - příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku vyjma příspěvku do dlouhodobé zálohy,
 - úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství,
 - jiné finanční výnosy.

Čl. 19

Pravidla pro stanovení výše záloh na služby, pro vyúčtování nákladů na služby a pro jejich rozúčtování mezi vlastníky jednotek

1. Společenství zajišťuje tyto služby:
 - a) dodávku studené vody a odvádění odpadních vod (SUV),
 - b) dodávku teplé užitkové vody (TUV),
 - c) dodávku tepla,
 - d) provoz výtahu,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) odvoz komunálního odpadu (TDO),
2. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

3. Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na poměrových vodoměrech,
 - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle Spoluvlastnických podílů,
 - c) 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.
5. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
6. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěskách v Domě. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
7. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen Společenství, který dluží platbu příspěvku na správu Budovy a Pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
8. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství.

Část VI.
Externí správce, úvěry, zápůjčky, převody jednotek,
společná a závěrečná ustanovení

Čl. 20
Zajišťování některých činností správy externím správcem

1. Určení fyzické nebo právnické osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti patří do působnosti shromáždění.
2. Uzavřením smlouvy s fyzickou nebo právnickou osobou (dále smluvní správce) nemůže být dotčena rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
3. Smlouva se smluvním správcem musí obsahovat
 - vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Budovy a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl smluvní správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - povinnost smluvního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o hospodaření Společenství a přehledy uvedené v čl. 15, vede-li externí správce i účetnictví Společenství, dále zprávu o stavu společných částí Budovy a o jiných významných skutečnostech,
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru veškerou dokumentaci týkající se Společenství,
 - cenu za zajišťování některých činností souvisejících se správou domu; tato cena podléhá schválení shromážděním stejně jako její změna. Cena je nákladem na vlastní správu domu.
4. Patří-li mezi činnosti vykonávané smluvním správcem i vedení účetnictví, musí být pro vedení účetnictví vyhotovena smlouva o vedení účetnictví, ve které budou podrobně specifikovány veškeré činnosti související s vedením účetnictví, např.:
 - účtování o měsíčních předpisech příspěvků na správu, záloh na služby, případně jiných záloh a jejich úhradách, sledování dlužníků neuhrazených záloh a nedoplatků záloh,
 - účtování o skutečných nákladech a výdajích na správu domu a na služby,
 - účtování o úvěrech, zápůjčkách a dotacích a o všech dalších skutečnostech, které jsou předmětem účetnictví Společenství.

Stejná smlouva o vedení účetnictví musí být uzavřena i s fyzickou nebo právnickou osobou, která je pověřena pouze vedením účetnictví Společenství (dále účetní).

5. Ve smlouvě o vedení účetnictví musí být uvedeno, jaké výstupy z účetnictví a které kopie dokladů předává smluvní správce (účetní) ke kontrole jednou měsíčně, jednou za čtvrt roku a po skončení roku a dokdy musí být tyto výstupy Společenství předány. Za minimum výstupů z účetnictví předávaných Společenství měsíčně nebo čtvrtletně jsou považovány kopie deníků, kopie předvahy syntetických a analytických účtů obsahujících počáteční a konečné stavy a dále obraty MD a Dal za sledovaný měsíc a od začátku roku. V případě, že jsou přijaté faktury a výpisy z účtů adresovány smluvnímu správcí (účetní), musí být Společenství každý měsíc předávány ve stanovené lhůtě i kopie těchto dokladů.
6. Smlouva o vedení účetnictví musí dále obsahovat činnosti prováděné v rámci závěrečných prací, tj. zejména

- inventarizace majetku a závazků, vyhotovení inventarizačního zápisu,
 - zpracování daňového přiznání Společenství, připadá-li v úvahu, jeho odevzdání na finanční úřad,
 - sestavení účetní závěrky, předání schválené účetní závěrky do sbírky listin veřejného rejstříku, existuje-li taková povinnost,
 - zajištění úschovy všech účetních záznamů a jejich ochrany před zničením, poškozením, zneužitím apod. v souladu s ustanoveními zákona o účetnictví a s dalšími právními předpisy. Všechny účetní záznamy, tj. účetní doklady, účetní knihy, účetní závěrka a další jsou přitom ve vlastnictví Společenství jako objednatele.
7. Mezi další povinnosti smluvního správce (účetní) patří vyhotovování přehledů pro instituce zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení v předepsaných termínech, a další povinnosti vyplývající z právních předpisů.
 8. Smlouva obsahuje i povinnosti, např. předávat veškeré podklady pro účtování do stanovené lhůty, např. nejpozději do 8. dne po skončení daného měsíce. V případě, že dojde ze strany Společenství k časové prodlevě při předání účetních dokladů aj. podkladů pro účtování, termíny zpracování účetnictví se o tuto prodlevu automaticky prodlužují.
 9. Účetnictví musí být vedeno tak, aby z něj bylo možné při změně vlastníka vyčíslit s maximální možnou přesností pohledávky a závazky Společenství k bývalému vlastníkovi jednotky.
 10. Smluvní správce (účetní) se zavazuje nahradit Společenství penále nebo sankce vyměřené Společenství za porušení právních předpisů při vedení účetnictví, pokud neprokáže, že škodu nezavinil a dále všechny postížní částky za chybné nebo pozdní úhrady daně z příjmů a další úhrady, k nimž se ve smlouvě zavázal. Odpovídá rovněž za škody způsobené nedostatečnou ochranou účetních záznamů před zničením, poškozením, ztrátou, zneužitím apod.
 11. Smluvní správce se rovněž zavazuje k poskytování součinnosti při kontrolách finančními nebo jinými kontrolními orgány.
 12. Smluvní správce se dále zavazuje, že bude hospodařit s peněžními prostředky Společenství i vlastníků jednotek s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek.
 13. V případě ukončení smlouvy budou veškeré účetní záznamy předány Společenství po vyrovnání všech finančních závazků plynoucích z této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od ukončení platnosti smlouvy.

Čl. 21

Úvěry a zápůjčky, převod dluhů z úvěrů a zápůjček při změně vlastníka

1. Uzavření smlouvy o úvěru (zápůjček) je možné jen na základě předchozího souhlasu shromáždění, včetně schválení výše a podmínek úvěru.

2. Do úvěrů a zápůjček (dále jen úvěrů) nesmí být nucen nikdo, kdo se před sjednáním úvěru písemně zaváže, že uhradí svůj podíl na rozpočtovaných nákladech předem na účet Společenství formou jednorázové zálohy k vyúčtování.
3. Vlastníci jednotek, kteří se chtějí podílet na úvěru Společenství, podepíší se Společenstvím smlouvu, že uhradí veškeré náklady na sjednání úvěru, že budou Společenství řádně splácet předepsané zálohy na splátky úvěrů a na související náklady, tj. poplatky a úroky. Veškeré splátky budou stanoveny ve splátkovém kalendáři až do konce doby splatnosti.
4. V případě převodu jednotky na jiného vlastníka si původní vlastník, který smlouvu se Společenstvím podepsal, může vybrat některou z možností vypořádání svých závazků z této smlouvy:
 - bude pokračovat ve splácení úvěru a souvisejících nákladů až do konce doby splatnosti,
 - splatí celkovou dlužnou částku podle splátkového kalendáře jednorázově např. z prodejní ceny jednotky,
 - získá od nového nabyvatele jednotky podepsanou smlouvu o převzetí zbývajících dluhů; převzetí dluhu novým vlastníkem oznámí původní vlastník výboru a doloží kopii podepsané smlouvy. I tak však ručí podle § 1186 odst. 2 NOZ za dluhy, které přešly na nabyvatele jednotky.
5. Vlastníci jednotek, kteří podepsali smlouvu o úvěru a po určité době se rozhodli splatit úvěr jednorázově, i když nemají v úmyslu převádět svoji jednotku, mohou uhradit celkový zbývajících podíl na nesplaceném úvěru a na souvisejících nákladech na účet Společenství. Výbor zajistí, aby jim nadále nebyly předepisovány zálohy na splátky úvěrů a vyhotoví jim potvrzení s datem splacení celkové částky úvěru i souvisejících nákladů (poplatků a úroků).

Čl. 22 Převod jednotky

1. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Budovy ke dni účinnosti převodu.
2. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
3. Původní vlastník si může od výboru písemně vyžádat i potvrzení, jaké pohledávky má u Společenství k datu převodu jednotky a kdy s ním budou tyto pohledávky vyrovnány finančně. Informace o výše uvedených skutečnostech poskytuje odstupujícímu vlastníku výbor na základě písemné žádosti do 14 dnů od obdržení žádosti.
4. V případě změny vlastníka jednotky přechází spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy, tedy i na majetku, který je ve spoluvlastnictví všech členů Společenství (zařízení prádelny, žehlíren apod.) na nového vlastníka bez náhrady odstupujícímu vlastníku.
5. Dluhy z neuhrazených záloh na služby a z nedoplatků záloh na služby na nového vlastníka nepřecházejí, SVJ je povinno vymáhat je na původním vlastníku.

6. Skutečné náklady na služby, které není možné rozdělit mezi vlastníky jednotek podle odečtů, se rozpočítají mezi původního a nového vlastníka podle počtu dní v roce, po které byla jednotka v jejich vlastnictví.
7. Nový vlastník je povinen oznámit výboru provedení vkladu do katastru nemovitosti. Dále je povinen plnit veškeré povinnosti členů Společenství stanovené zákonem, schválenými stanovami a vnitřními předpisy. Za provedení změny vlastníka v členské evidenci společenství je odpovědný výbor.
8. Právo výlučného užívání společných částí přechází na nového vlastníka automaticky.

Čl. 23 **Nebytový prostor**

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

Čl. 24 **Společná ustanovení**

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání
2. Jednacím jazykem Společenství je český jazyk. Člen Společenství je oprávněn přizvat si k jednání na své náklady tlumočníka.

Čl. 25 **Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovy byly schváleny dne 7. 12. 2016 a v plném rozsahu nahrazují stanovy přijaté shromážděním dne 2. 12. 2010.