

# **Stanovy Společenství vlastníků domu č.p. 1130, Voskovcova ulice, Praha 5**

## **Článek 1**

### **Preamble**

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, přičemž při naplňování tohoto účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).

## **Článek 2**

### **Název**

Název společenství vlastníků zní: **Společenství vlastníků domu č.p. 1130, Voskovcova ulice, Praha 5** (dále také jen „Společenství vlastníků“).

## **Článek 3**

### **Sídlo**

Sídlem Společenství vlastníků je **Voskovcova 1130, 152 00 Praha 5**.

## **Článek 4**

### **Předmět činnosti Společenství vlastníků**

Společenství vlastníků zajišťuje správu domu v ulici Voskovcova č.p. 1130 v části obce **Hlubočepy** a pozemku parc. č. p. č. 1798/250 v katastrálním území **Hlubočepy, obec Praha** (dále jen „dům a pozemek“).

## **Článek 5**

### **Členství ve Společenství vlastníků**

1. Členy Společenství vlastníků jsou všichni vlastníci jednotek, které se nacházejí ve shora uvedeném domě; členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.
2. Manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy Společenství vlastníků. Práva a povinnosti spojená se společným členstvím manželů ve Společenství vlastníků náleží oběma manželům společně a nerozdílně. Z právních jednání týkajících se společného členství manželů ve Společenství vlastníků jsou manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci, kteří mají jednotku v podílovém spoluvlastnictví, jsou společnými členy Společenství vlastníků.

## **Článek 6**

### **Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek**

1. Člen Společenství vlastníků má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, a to zejména:

- a) právo svobodně spravovat, výlučně užívat svůj byt v domě spravovaném Společenstvím vlastníků, jakož i užívat společné části tohoto domu,
- b) povinnost počínat si při správě, užívání a tak, aby tím jinému vlastníkovu bytu nebyl ztížen výkon stejných práv a aby nedošlo k ohrožení, změně nebo poškození společných částí domu a pozemku,
- c) povinnost nového vlastníka jednotky informovat Společenství vlastníků, že se stal vlastníkem jednotky, s uvedením své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět, jakož,
- d) povinnost oznámit bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom kalendářním roce; to platí, i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- e) právo nahlížet do zápisu ze zasedání shromáždění, a to v sídle Společenství vlastníků po předchozí dohodě se statutárním orgánem Společenství vlastníků nebo s osobou pověřenou shromážděním vedením zápisů,
- f) právo seznámit se s hospodařením u osoby nebo osob odpovídajících za správu domu a se způsobem výkonu této správy domu,
- g) povinnost přispívat na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků, hradit příspěvky na správu domu a pozemků a dále příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu,
- h) povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, a to od data, ke kterému převzali přejímajícím protokolem byt, nebo od data, ke kterému nabyla účinnosti kupní smlouva k předmětnému bytu, podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve; a tomu odpovídající právo na včasné vyúčtování těchto záloh v době určené zákonem,
- i) povinnost dodržovat tyto stanovy, domovní řád, garážový řád a plnit usnesení orgánů Společenství vlastníků,
- j) neprodleně upozorňovat orgány Společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod, a na své náklady odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- k) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami a ostatních jednotek a domu jako celku; umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- l) provádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu, pouze se souhlasem všech členů Společenství vlastníků; úpravy, jimiž se mění uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen Společenství vlastníků provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy Společenství vlastníků.

2. Ve vztahu k orgánům Společenství vlastníků má člen zejména následující práva:
  - a) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí týkajících se Společenství vlastníků a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství vlastníků,
  - b) právo žádat o svolání shromáždění vlastníků jednotek a případně jej svolat dle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
  - c) právo volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků,
  - d) právo být zastoupen na zasedání shromáždění třetí osobou na základě plné moci s tím, že osoba zmocněná vlastníkem k účasti na jednání shromáždění je oprávněna za něho též hlasovat.

## Článek 7

### Orgány Společenství vlastníků

Orgány Společenství vlastníků jsou:

1. shromáždění,
2. výbor.

## Článek 8

### Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství vlastníků, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění se musí konat nejméně jedenkrát za rok. Statutární orgán Společenství vlastníků svolává zasedání shromáždění, a to z vlastního podnětu, nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů ve Společenství vlastníků, nejméně však dvou z nich. Nesvolá-li statutární orgán zasedání shromáždění z podnětu těchto vlastníků, jsou tito vlastníci oprávněni sami svolat zasedání shromáždění na náklad Společenství vlastníků.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou. Z pozvánky musí být zřejmé místo konání zasedání shromáždění, datum a čas zasedání shromáždění a pořad zasedání shromáždění. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání shromáždění. Nebudou-li tyto podklady k pozvánce připojeny, uvede se v pozvánce, kde se s nimi mohou členové Společenství vlastníků seznámit. Písemná pozvánka musí být vyvěšena patnáct (15) dní přede dnem konání zasedání shromáždění v domě na domovní vývěsce Společenství vlastníků.
4. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen. Pokud nebylo rozhodnuto jinak, shromáždění hlasuje veřejně zvednutím ruky. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
5. Členové Společenství vlastníků se mohou nechat na zasedání shromáždění **zastoupit třetí osobou na základě písemné plné moci**. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

6. Každý vlastník jednotky má při hlasování na zasedání shromáždění takový **počet hlasů**, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech nemovité věci. Je-li vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
7. Shromáždění je **způsobilé se usnášet** za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
8. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas většiny hlasů** přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
9. V případě, že se člen Společenství vlastníků bez řádné a včasné omluvy nedostaví, na řádně a včas svolané shromáždění, osobně nebo nezajistí za sebe účast na základě plné moci, je povinen uhradit Společenství vlastníků škodu, spočívající ve vynaložených nákladech na svolání shromáždění, které v důsledku porušení této povinnosti není úsnášeníschopné, a to společně s dalšími členy, kteří rovněž porušili uvedenou povinnost.
10. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    1. o členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    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, modernizaci nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem;
  - g) 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi;
    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,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) o podobě rozpočtu Společenství vlastníků, s tím, že pokud shromáždění neschválí nové znění rozpočtu, prodlužuje se platnost rozpočtu předchozího. Jednotlivé rozpočtové položky se v tomto případě zvyšují či snižují o částku adekvátní procentuálnímu

vyjádření míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené oficiálními státními orgány České republiky,

- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
11. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
  12. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
  13. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti (30) dnů ode dne jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání shromáždění předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Obsahem zápisu musí být alespoň údaj o tom, kdo zasedání shromáždění svolal, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké další osoby byly zvoleny za činovníky shromáždění, údaj, jakým způsobem zasedání shromáždění probíhalo, jaká usnesení byla přijata a kdy byl zápis vyhotoven.

## **Článek 9**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí 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 nejméně patnáct 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.

## **Článek 10**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním orgánem Společenství vlastníků, který 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 ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Výbor je kolektivním orgánem tvořeným **pěti členy**, které volí a odvolává shromáždění. Výbor volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a z těchto funkcí je také odvolává. Společenství vlastníků zastupuje navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno vždy předsedou a dalším členem výboru.
3. Členem výboru může být zvolen člen Společenství vlastníků. Způsobilým členem výboru Společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru se může stát osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, oznámila-li to předem shromáždění. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která již je členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu shromáždění. Shromáždění Společenství vlastníků může rozhodnout, aby taková osoba ve své funkci setrvala. Byl-li členem výboru zvolen ten, kdo k tomu není způsobilý, postupuje se v souladu s ust. § 155 občanského zákoníku. Členem výboru může být zvolena pouze osoba, která je ke dni, jenž předchází dni volby maximálně o 30 kalendářních dnů, vlastníkem jednotky nebo jednotek v domě, a nemá k tomuto dni vůči Společenství vlastníků žádné nesplacené závazky po lhůtě splatnosti.
4. Funkční období členů výboru je **pětileté (5)**. Členové výboru mohou být voleni do funkcí opakovaně.
5. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže prokazatelně neplní povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu Společenství vlastníků, popřípadě je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně třech měsíců. Dnem účinnosti odvolání člena výboru pověří shromáždění k výkonu funkce až do zvolení nového člena výboru zvoleného náhradníka.
6. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce písemným prohlášením doručeným Společenství vlastníků, zaniká jeho funkce uplynutím dvou (2) měsíců od doručení takového prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil (nebo byl odvolán) provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.
7. Předseda výboru svolává výbor alespoň čtyřikrát za rok, a to ústně nebo písemně prostřednictvím textové zprávy, e-mailu nebo provozovatele poštovních služeb. Předseda výboru je povinen zasedání výboru svolat nejméně sedm (7) dní přede dnem jeho konání. Výbor je schopen se usnášet za přítomnosti většiny svých členů. Na začátku jednání předseda výboru ověří, zda je výbor schopný se usnášet. Výbor rozhoduje o záležitostech Společenství vlastníků ve sboru, přičemž rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. Předseda výboru zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání výboru do třiceti (30) dnů ode dne jeho ukončení. Nepostupuje-li výše uvedeným způsobem předseda výboru, může tak učinit místopředseda výboru.
8. Výbor jako výkonný orgán Společenství vlastníků zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
  - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

- e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství vlastníků, včetně evidence členů Společenství vlastníků,
  - h) sděluje jednotlivým členům Společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši finančních prostředků od členů Společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku") a výši záloh na úhradu za služby,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství vlastníků.
9. Výbor jako statutární orgán Společenství vlastníků zejména:
- a) v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje 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) vymáhá za Společenství vlastníků plnění povinností uložených členům Společenství vlastníků.
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru zproští též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla Společenství vlastníků škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
11. Výbor je oprávněn v odůvodněných případech jmenovat a odvolávat správce se souhlasem všech členů výboru.
12. Zápis z jednání výboru obsahuje:
- a) datum a místo konání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů výboru,
  - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) datum pořízení zápisu a podpisy zúčastněných členů výboru.

## **Článek 11**

### **Správa domu a pozemku**

1. Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování
  - a) provozu domu a pozemku,

- b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství vlastníků,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro Společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může Společenství vlastníků sjednávat smlouvy, zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství vlastníků.
3. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 tohoto článku a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Společenství vlastníků zajišťuje dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených příspěvků na správu domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků,
  - b) vedení evidence plateb členů Společenství vlastníků, které jsou podle písmene a) tohoto článku vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti Společenství vlastníků,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
5. Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených Společenstvím vlastníků s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti Společenství vlastníků zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované Společenstvím vlastníků,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy Společenství vlastníků,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.



6. Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům Společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu platných právních předpisů dále zajišťuje zejména:
  - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem Společenství vlastníků,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství vlastníků podle platných právních předpisů.
8. Společenství vlastníků dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby a dále stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu.

## **Článek 12**

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

1. V souladu s usnesením shromáždění o ustanovení 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 alespoň:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) 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,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

## **Článek 13**

### **Pravidla pro užívání společných částí**

1. Společnými částmi se rozumí ty části domu a pozemku, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně ve smyslu platných právních předpisů. Společnými částmi domu jsou zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, balkony, lodžie, terasy, atria, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů atd.
2. Společné části domu a pozemku jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, a zdržet se jakýchkoli jednání, které by způsobily poškození, zničení nebo znehodnocení společných částí domu a pozemku.

3. Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku jsou podrobně upravena v domovním řádu.

#### **Článek 14**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků**

Výbor předloží shromáždění ke schválení návrh rozpočtu Společenství vlastníků pro následující kalendářní rok, a to nejpozději do konce měsíce prosince každého kalendářního roku. Návrh rozpočtu musí zahrnovat alespoň předpokládané náklady (výdaje) Společenství vlastníků, zejména plánované výdaje na revize, údržby a opravy společných částí domu a pozemku, na pojištění domu, na odměny členů volených orgánů Společenství vlastníků, dále výdaje na plánované finančně náročné opravy a rekonstrukce, jakož i předpokládané příjmy Společenství vlastníků z příspěvků na správu domu a pozemku nebo příjmy z pronájmu apod.

#### **Článek 15**

##### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše**

1. Příspěvkem na správu domu a pozemku se rozumí ekonomicky oprávněné náklady na dům a pozemek, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, zejména se jedná o náklady na zajišťování provozu, údržby a oprav společných částí domu a pozemku, na zajišťování protipožárního zabezpečení, náklady na revize a kontroly a náklady na činnost správce (dále jen „příspěvky“).
2. Vlastníci jednotek jsou povinni uhradit Společenství vlastníků náklady na poskytování služeb v souvislosti s užíváním jednotky. Jedná se zejména o náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod, centralizované poskytování teplé vody, náklady na spotřebu elektrické energie pro společné prostory, náklady na odvoz domovního odpadu a náklady na úklid společných prostor, které hradí členové Společenství vlastníků formou pravidelných záloh (dále jen „zálohy“).
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. Výši záloh a příspěvků pro následující období projedná výbor s případným správcem. Pro stanovení předpisů záloh a příspěvků pro následující období se vždy vychází ze schváleného rozpočtu, který vychází ze skutečné výše nákladů na spotřebu jednotek a provoz domu za uplynulé období. Dále se zohledňuje předpokládaný nárůst nákladů z důvodu navyšování cen energií, změn daňových sazeb, nutnosti oprav a investic apod.
5. Pro každou jednotku je vystaven jeden list předpisu záloh a příspěvků pro příslušný rok nebo jiné období dle usnesení shromáždění. Tento předpis záloh a příspěvků je zaslán každému vlastníkovvi příslušné jednotky.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni hradit měsíční platby službou SIPO, pokud ji mají sjednanou, nebo bankovním převodem na účet uvedený na předpisu plateb a to v obou případech na účet Společenství vlastníků. Splatnost je vždy k patnáctému (15.) dni příslušného kalendářního měsíce, přičemž dnem úhrady se rozumí den připsání celé předepsané částky na účet příjemce.

7. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy Společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
8. Vyúčtování záloh za uplynulé období provede osoba odpovědná za správu domu nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do sedmi kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.

## **Článek 16**

### **Zánik členství ve Společenství vlastníků**

1. Členství ve Společenství zaniká:
  - a) úmrtím člena Společenství vlastníků – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - c) zánikem člena Společenství vlastníků – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství vlastníků.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

## **Článek 17**

### **Závěrečná ustanovení**

Právní vztahy Společenství vlastníků se řídí ve věcech, které neupravují tyto stanovy, obecně závaznými právními předpisy České republiky.