

Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681

v platném znění k 1. 7. 2021

(po změnách usneseními shromáždění ze dne 23. 5. 2019 č. 22 a ze dne 17. 6. 2021 č. 26)

Článek 1

Název, sídlo, účel a právní povaha společenství

- (1) „Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681“ (dále jen „společenství“) se sídlem na adrese Parlérova 681/8, Střešovice, 169 00 Praha 6, je právnickou osobu ustavenou na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem správy
 - budovy č. p. 681 postavené na pozemku parc. č. 735/17,
 - pozemku parc. č. 735/17 (zastavěná plocha a nádvoří) a
 - pozemku parc. č. 735/18 (ostatní plocha)v obci Praha, část obce Střešovice, v katastrálním území Střešovice (dále jen „dům“ a „pozemek“). Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Členem společenství je každá fyzická i právnická osoba, která nabyla vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru v domě (dále jen „vlastník jednotky“).
- (3) Právní povaha společenství se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek 2

Předmět činnosti společenství. Zajišťování činnosti společenství správcem

- (1) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje
 - vše, co nenáleží vlastníků jednotek a co je v jejich zájmu nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí,
 - činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením technických zařízení v domě a na pozemku sloužících všem vlastníků jednotek,
 - činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu stavební úpravou nebo změnou v užívání; stavební úpravou se v těchto stanovách rozumí též vestavba, přestavba, modernizace a rekonstrukce.Správa se vztahuje i na společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání.
- (2) Společné jsou ty části domu a pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníků jednotek společně. Společnými částmi jsou mj.
 - pozemek, na němž byl dům zřízen,
 - stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka (základy domu, obvodové stěny domu i jednotky, nosné zdi, střecha, komíny, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, schodišťová a chodbová okna, terasy aj.),
 - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k jejímu užívání, zejména vodovodní, kanalizační, elektrická a plynová přípojka a jejich uzavírací ventily, společné části technických sítí (rozvody elektroinstalace, plynu, pitné vody, teplé užitkové vody, odpadních vod, tepla), veškerá otopná tělesa, domovní kotelna, výměňková stanice, dieselagregáty, vzduchotechnika, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení a společné domovní vybavení (dále jen „společná zařízení“),
 - části domu a pozemku, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání (terasy, lodžie, parkovací stání).Přesné určení a popis společných částí je uvedeno v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka“).
- (3) Službami spojenými s užíváním společných částí a s užíváním jednotek jsou dodávka pitné vody a teplé užitkové vody, odvádění odpadních vod, čištění jímek, dodávka tepla do otopných těles, osvětlení společných částí, úklid společných částí, provoz a čištění komínů, odvoz komunálního odpadu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodlo shromáždění, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo (dále jen „služby“).

- (4) Činnostmi, které je společenství oprávněno vykonávat za účelem správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, se rozumí zejména:
- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí a společných zařízení,
 - b) revize společných zařízení a hromosvodů, prohlídky a čištění komínů,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že ji vlastník stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat předložení projektové dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
- (5) Činnostmi, které je společenství oprávněno vykonávat za účelem správy domu a pozemku z hlediska administrativního, se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení,
 - b) vedení seznamu členů společenství,
 - c) řádné hospodaření s příjmy získanými v rámci činnosti společenství, vedení účetnictví, vedení bankovních účtů společenství, zpracování a předložení daňových přiznání,
 - d) stanovení, vybírání a evidence předem určených pravidelných, popř. mimořádných finančních prostředků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvek na správu“),
 - e) stanovení, vybírání a evidence předem určených pravidelných finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na úhrady cen služeb (dále jen „záloha na služby“), jejich vyúčtování a vypořádání,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení orgánů společenství,
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a společných zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv.
- (6) Činnostmi, které je společenství oprávněno vykonávat za účelem správy domu a pozemku z hlediska právního, se rozumí zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb a kontroly jejich kvality,
 - c) vedení právních jednání s vlastníky jednotek a s třetími osobami,
 - d) uzavírání smluv a kontrola jejich plnění,
 - e) uplatňování nároků z porušení povinností druhé smluvní strany,
 - f) pojištění domu,
 - g) nájem společných částí domu,
 - h) zajištění provozu vybraných společných zařízení, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (např. domovní kotelny, výměňkové stanice, dieselagregáty apod.).
- (7) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem, nesmí se podílet na ztrátě jiné osoby, hradit ani zajistit její dluh.
- (8) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) může společenství zajišťovat činnosti uvedené v odst. 4 až 6 na základě smlouvy s fyzickou nebo právnickou osobou, která má zajišťovat vymezené činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správce“). Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.
- (9) Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za činnosti, které bude správce vykonávat,
 - c) určení způsobu evidence a hospodaření s finančními prostředky vybíranými od vlastníků jednotek,
 - d) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky vykonávat práva člena společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - e) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - f) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o stavu společných částí, o finančním hospodaření, o stavu úhrad každého vlastníka jednotky, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - g) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

- h) další náležitosti stanovené shromážděním.

Článek 3

Členství ve společenství, evidence členů, členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

- (1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členství ve společenství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- (2) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky ze svých řad nebo z řad ostatních členů společenství určí a zmocní jednoho společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství (dále jen „zástupce spoluvlastníků“). To platí i u manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Pokud je vlastníkem jednotky právnická osoba, určí a zmocní jednoho zástupce, který bude vykonávat její práva vůči společenství (dále jen „zástupce právnické osoby“).
- (3) Kdo nabytí jednotku do vlastnictví, oznámí to společenství nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí vlastnictví jednotky; současně oznámí údaje v rozsahu dle odst. 4.
- (4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy vlastník jednotky učiní oznámení podle odst. 3, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství zapsáno:
 - a) jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, pokud jde o fyzickou osobu, resp. obchodní firma nebo název, identifikační číslo a adresa sídla, pokud jde o právnickou osobu,
 - b) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, resp. sídla (dále jen „doručovací adresa“),
 - c) adresa elektronické pošty (dále jen „e-mail“) a telefonní spojení,
 - d) označení jednotky ve vlastnictví člena společenství, popř. terasy, lodžie nebo parkovacího stání, které má vlastník jednotky vyhrazeno k výlučnému užívání,
 - e) počet hlasů při hlasování na shromáždění (viz čl. 6 odst. 1),
 - f) jméno a příjmení zástupce spoluvlastníků, resp. jméno a příjmení zástupce právnické osoby,
 - g) jméno a příjmení, adresa místa trvalého pobytu, e-mail a telefonní spojení osoby, které vlastník přenechal jednotku k užívání (dále jen „nájemce“),
 - h) počet osob, které mají v jednotce domácnost nebo jimž byla jednotka přenechána k dočasnému užívání, a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce (dále jen „oprávnění uživatelé“),
 - i) jméno a příjmení, e-mail a telefonní spojení osoby oprávněné umožnit přístup do jednotky, pokud ji nikdo neužívá, v souvislosti s havárií.
- (5) Seznam členů společenství je přístupný pouze členům společenství a správci. Úplný seznam členů společenství může být uveřejněn pouze se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni.
- (6) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov. Vlastník jednotky i spoluvlastník jednotky má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho vlastnických práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - c) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, účastnit se zasedání shromáždění a obdržet zápis ze zasedání shromáždění,
 - d) obdržet vyúčtování záloh na služby a vrácení přeplatků,
 - e) požádat o sdělení údajů o kterémkoli vlastníku jednotky a nájemci v rozsahu dle odst. 4 písm. a), c) a g),
 - f) požádat o vydání potvrzení s výpisem ze seznamu členů společenství obsahujícího údaje o jeho osobě.
- (7) Vlastník jednotky, zástupce spoluvlastníků a zástupce právnické osoby mají dále právo:
 - a) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje,
 - b) nahlížet do smluv uzavřených společenstvím ve věcech správy domu a pozemku, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho podílu na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb,
 - c) předkládat návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků,
 - d) volit a být volen do výboru,

- e) na zasedání shromáždění hlasovat a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání,
 - f) byl-li přehlasován a je-li pro to důležitý důvod, napadnout přijaté rozhodnutí do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, tak, že podá návrh soudu, aby o záležitosti rozhodl, popř. aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí,
 - g) je-li pro to důležitý důvod, navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (8) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) oznámit nabytí vlastnictví jednotky a údaje potřebné pro zapsání do seznamu členů společenství, jakož i změny těchto údajů, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu vznik výlučného vlastnictví jednotky jediného člena společenství zánikem předchozího spoluvlastnictví,
 - d) udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání;
 - e) podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku formou úhrady příspěvku na správu ve stanovené výši a lhůtě,
 - f) hradit zálohu na služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby ve stanovené výši a lhůtě,
 - g) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a pravidly pro provádění stavebních úprav, poučit o těchto pravidlech nájemce, oprávněné uživatele a osoby, jimž člen společenství umožnil přístup do domu nebo do jednotky, a vést tyto osoby k jejich dodržování,
 - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, stavební úpravě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
 - i) nahradit škodu nebo odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na společných částech nebo na jiných jednotkách způsobil sám vlastník jednotky, nájemce, oprávněný uživatelé a osoby, jimž člen společenství umožnil přístup do domu nebo do jednotky,
 - j) po předchozí výzvě orgánů společenství umožnit přístup do jednotky členu výboru, správci i jimi přizvané odborně způsobilé osobě
 1. v případě, že jednotku stavebně upravuje, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 2. jsou-li uvnitř jednotky nebo na společné části, kterou má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání, prováděny údržba, oprava, úprava či jiná změna, o nichž bylo řádně rozhodnuto, nebo neplánovaná údržba či oprava v souvislosti s havárií nebo zjištěním revizní zprávy (dále jen „havarijní oprava“),
 3. pro instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- Nejde-li o havárii, výzva orgánů společenství se členu společenství rozesílá alespoň 3 dny předem.
- (9) Při poškození jednotky prováděním prací podle odst. 8 písm. j) odrážky druhé a třetí nahradí vlastníku jednotky škodu společenství.
- (10) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
- (11) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (12) Člen společenství je z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněn a povinen a dále ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství, a to v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech.
- (13) Člen společenství uplatňuje svá práva a povinnosti osobně, resp. ve vymezených případech prostřednictvím jím určeného a zmocněného zástupce, účastí a hlasováním na zasedání shromáždění a dále formou písemných návrhů, oznámení, podnětů, vyjádření a žádostí orgánům společenství, popř. správci.

(14) Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství-fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství-právnícké osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

Článek 4

Zmocnění. Rozesílání písemností

- (1) Zmocnění pro zastupování při uplatňování práv a povinností člena společenství musí mít písemnou formu plné moci. Podpisy na plné moci musejí být úředně ověřeny, ledaže se jedná o:
 - a) zmocnění zástupce spoluvlastníků nebo zmocnění zástupce právnické osoby,
 - b) jednotlivý případ zmocnění k účasti na shromáždění s právem hlasování, popř. bez práva hlasování,
 - c) jednotlivý případ zmocnění k hlasování za jiného člena výboru.
- (2) Zmocněnec se orgánům společenství a správci prokazuje plnou mocí, platným dokladem totožnosti a dále aktuálním výpisem z veřejného rejstříku, jde-li o právnickou osobu.
- (3) Vlastníci jednotek rozesílají písemnosti orgánům společenství a správci
 - na jejich e-mail, nemá-li vlastník přístup k veřejné datové síti, pak
 - do listovní schránky společenství v domě, resp.
 - na adresu sídla správce, pokud se písemnost týká jím vykonávaných činností.
- (4) Orgány společenství a správce rozesílají písemnosti vlastníku jednotky
 - na jeho e-mail, není-li to možné, pak
 - do listovní schránky náležící k jednotce, není-li ani to možné, pak
 - na jeho doručovací adresu.
- (5) Výbor zveřejní v domě na domovní vývěsce společenství obchodní firmu, adresu sídla, e-mail a telefonní spojení správce a osob zajišťujících havarijní údržbu a úklid společných částí.

Článek 5

Orgány společenství

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
- (2) Každý z orgánů společenství rozhoduje ve sboru.

Článek 6

Shromáždění

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Podíl na společných částech je určen poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení vlastníka,
 - c) volba a odvolávání členů výboru, volba a určení pořadí náhradních členů výboru,
 - d) určení správce, rozhodnutí o jeho změně, schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o rozsahu činností nebo o ceně za činnosti, které bude správce vykonávat,
 - e) udělování předchozího souhlasu k
 - 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena přesáhne Kč 50.000,--,

3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- f) schválení
1. rozpočtu společenství,
 2. výše příspěvku na správu,
 3. druhu služeb, způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky a výše zálohy na služby,
 4. zprávy o hospodaření společenství, kterou tvoří účetní závěrka, zpráva o použití a stavu příspěvků na správu, výsledky plnění rozpočtu a vypořádání výsledku hospodaření,
 5. zprávy o správě domu a pozemku, jejíž součástí je též zpráva o provedených opravách, údržbě a povinných revizích,
- g) rozhodování o
1. vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu,
 2. výši, splatnosti a způsobu úhrady dalších příspěvků vybíraných od vlastníků jednotek mimo pravidelné měsíční platby,
 3. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 4. změně podlahové plochy jednotky,
 5. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 6. změně podílu na společných částech,
 7. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 8. plánované opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšující-li náklady částku Kč 30.000,--,
 9. výši odměn členů výboru za výkon funkce,
 10. členství společenství v zájmovém sdružení společenství vlastníků jednotek a o výši členského vkladu nebo členského příspěvku,
 11. dalších záležitostech, pokud si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Shromáždění k zasedání svolá výbor tak, aby se konalo nejméně jednou v kalendářním roce. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to výbor ve lhůtě do 30 dnů od doručení podnětu, pokud není výbor zvolen anebo nemá dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání sami. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Shromáždění se ohlašuje pozvánkou, kterou svolavatel rozesílá každému členu společenství způsobem uvedeným v čl. 4 odst. 3-4 a vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka musí být rozeslána a vyvěšena nejméně 30 dnů před konáním shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé datum, čas, místo a pořad zasedání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
- (5) Zasedání shromáždění zahájí a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle odst. 3 věty třetí zasedání shromáždění zahájí a řídí člen společenství zvolený těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí,
- ověří, zda je shromáždění způsobilé usnášet se. Shromáždění je schopno usnášet se za účasti členů společenství, kteří mají většinu hlasů. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může jeho svolavatel navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání; a
 - zajistí určení zapisovatele z řad členů společenství.
- (6) Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných hlasovat.
- (7) Za jednotku ve spoluvlastnictví nebo za jednotku ve společném jmění hlasuje zástupce spoluvlastníků. Za jednotku ve vlastnictví právnické osoby hlasuje zástupce právnické osoby.
- (8) Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů společenství oprávněných hlasovat, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení.

- (9) Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek (např. stavební úpravou, již se mění vzhled domu nebo vnitřní uspořádání domu),
 - změně poměrů výše příspěvku na správu jinak než v důsledku změny podílu na společných částech.
- (10) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nebo v případě hlasování mimo schůzi shromáždění tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- schválení plánované opravy nebo stavební úpravy společné části, již se nemění vnitřní uspořádání domu, převyšují-li náklady částku Kč 100.000,--,
 - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, přičemž je zapotřebí i souhlas vlastníků jednotek, k nimž má být společenstvím zástavní právo zřízeno,
 - uzavření úvěrové smlouvy,
 - změně způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky jednotek, nejedná-li se o změnu vyplývající z právních předpisů,
 - rozdělení zisku z hospodaření společenství,
 - změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotky, přičemž je zapotřebí i souhlas vlastníka jednotky, jejíž účel užívání má být změněn,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, přičemž je zapotřebí i souhlas vlastníka jednotky, který má dosud tyto společné části k výlučnému užívání vyhrazeny.
- (11) Nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k:
- přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov,
 - platnosti zvolení člena výboru,
 - platnosti zvolení a určení pořadí náhradního člena výboru,
 - platnosti odvolání člena výboru nebo náhradního člena výboru.
- (12) O všech ostatních záležitostech rozhoduje zasedání shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- (13) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu.
- (14) Zapisovatel vyhotoví zápis ze zasedání shromáždění (dále jen „zápis“) ve lhůtě do 30 dnů od jeho ukončení. Ze zápisu musí být patrné:
- kdo, kdy a jak zasedání svolal,
 - datum a místo konání zasedání,
 - kdo zasedání zahájil a řídil,
 - počet přítomných členů a zda bylo shromáždění způsobilé usnášet se,
 - plné znění přijatých usnesení,
 - výsledky hlasování a voleb,
 - námítky vlastníků jednotek proti rozhodnutím a usnesením, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - datum vyhotovení zápisu.
- (15) Přílohu zápisu tvoří zejména listina účastníků s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. V listině účastníků se vyznačí, zda se člen společenství zúčastnil shromáždění a hlasoval na něm osobně nebo v zastoupení. Zápis podepisuje zapisovatel a předseda zasedání. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschován u výboru. Zápis rozesílá výbor všem členům společenství.

Článek 7

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Kdo je oprávněn svolat shromáždění, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o schválení nebo změně stanov. Návrh se rozesílá každému členu společenství způsobem uvedeným v čl. 4 odst. 3-4 a vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Návrh musí být rozeslán a vyvěšen nejméně 30 dní před vypršením lhůty, ve které se mají vlastníci jednotek vyjádřit. Návrh musí obsahovat alespoň:
- návrh usnesení,

- b) podklady potřebné pro posouzení návrhu usnesení nebo informace o tom, kde se může člen společnosti s těmito podklady seznámit,
 - c) lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka jednotky,
 - d) údaj o způsobu doručení vyjádření vlastníka jednotky navrhovateli.
- (2) K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje vyjádření k návrhu s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (3) Nedoručí-li vlastník jednotky vyjádření k návrhu ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem rozhodnutí nesouhlasí.
- (4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se dle čl. 6 odst. 9-10 vyžaduje vyšší počet hlasů.
- (5) Výbor zajistí vyhotovení zápisu o výsledku hlasování o rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (dále jen „zápis o rozhodnutí per rollam“) ve lhůtě do 15 dnů od vypršení lhůty pro vyjádření vlastníků jednotek. Ze zápisu musí být patrné:
- a) kdo, kdy a jak rozhodnutí navrhl,
 - b) termín pro vyjádření vlastníků jednotek,
 - c) počet doručených vyjádření,
 - d) plné znění přijatých usnesení a počet souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
 - e) námitky vlastníků jednotek proti rozhodnutím a usnesením, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - f) datum vyhotovení zápisu o hlasování per rollam.
- (6) Zápis o rozhodnutí per rollam podepisuje navrhovatel rozhodnutí nebo člen výboru a zapisovatel. Zápis o rozhodnutí per rollam včetně písemných podkladů pro posouzení návrhu usnesení musí být uschován u výboru. Zápis o rozhodnutí per rollam rozesílá výbor všem členům společnosti.

Článek 8 Výbor

- (1) Výbor je voleným statutárním a výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje o všech záležitostech společnosti ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor dále
- vymáhá plnění povinností uložených členům společnosti,
 - vede právní jednání za společnost navenek, zejména též uzavírá smlouvy, a dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany,
 - rozhoduje o havarijních opravách.
- (2) Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- (3) Způsobilý být členem výboru je
- vlastník jednotky, která je ve výlučném vlastnictví jediného člena společnosti,
 - zástupce spoluvlastníků,
 - zástupce právnické osoby,
- pokud je plně svéprávný a bezúhonný a nevztahují se na něj ustanovení o úpadku ve smyslu příslušných právních předpisů. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka) nebo registrovaný partner (partnerka) je členem výboru. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společnosti. Shromáždění rozhodne, zda člen výboru smí ve funkci setrvat.
- (4) Člen výboru se zavazuje funkci vykonávat s péčí řádného hospodáře, potřebnými znalostmi, pečlivostí a loajalitou. Člen výboru vykonává funkci osobně; pro jednotlivý případ může zmocnit jiného člena, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Funkční období členů výboru je 5 let; počíná okamžikem zvolení do funkce. Člen výboru může být volen opětovně.

- (6) Funkční období členů výboru končí ztrátou způsobilosti být členem výboru, uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce či odstoupením z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- (7) Na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, nastupuje náhradní člen. Není-li jej, provede shromáždění volbu nového člena výboru do dvou měsíců po zániku jeho funkce.
- (8) Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Zasedání svolavatel ohlašuje pozvánkou, která rozesílá každému členu výboru způsobem uvedeným v čl. 4 odst. 4. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Na návrh svolavatele může výbor rozhodnout mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (dále jen „jiná účast“), pokud s návrhem vyjádřili souhlas všichni členové výboru.
- (9) Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Při rozhodování výboru má každý člen výboru jeden hlas.
- (10) Předsedu a místopředsedu volí a z funkce odvolává výbor z řad svých členů.
- (11) Zasedání výboru řídí jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Do jejich zvolení řídí zasedání výboru jeho nejstarší člen.
- (12) O rozhodnutích výboru se pořídí zápis obsahující zejména:
- a) datum rozhodnutí,
 - b) plné znění přijatého rozhodnutí,
 - c) nesouhlas člena výboru s přijatým rozhodnutím, pokud požádal o jeho zaprotokolování.
- Zápis podepisuje předsedající zasedání. Bylo-li rozhodnutí přijato za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.
- (13) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

Článek 9

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- (1) Člen společenství nesmí bez předchozího písemného souhlasu výboru umisťovat na vnější konstrukci terasy, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty. Květiny v oknech a na terasách a lodžiích musejí být zabezpečeny proti pádu a při jejich zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- (2) Člen společenství nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou držena v jednotce, jejímž je vlastníkem (dále jen „zvířata“). K chovu tří a více zvířat a k držení jedovatých nebo jinak nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný předchozí písemný souhlas výboru.
- (3) Za účelem
- udržování společných částí v provozuschopném stavu,
 - zabránění poškození a znehodnocování společných částí,
 - předcházení škodám na společných částech,
 - snižování nákladů na údržbu a opravy společných částí,
 - požární prevence a zajištění bezpečnosti ve společných částech,
 - ochrany práva na pokojné užívání jednotek ostatními členy společenství
- je člen společenství povinen:
- a) užívat jednotku a společné části v souladu s jejich určením tak, aby nedocházelo k omezování práv členů společenství a oprávněných uživatelů,
 - b) provádět potřebnou údržbu a opravy v jednotce na vlastní náklady a tak, aby jimi nerušil, neomezoval ani neohrožoval oprávněné uživatele ostatních jednotek. Mezi opatření požární prevence a opatření k předcházení poruch patří
 1. dbát zvýšené opatrnosti při manipulaci s otevřeným ohněm a při kouření v jednotce, nevyhazovat nedopalky z oken,

2. řídit se pokyny, podmínkami a návody výrobce při instalaci a používání spotřebičů energie; tepelné spotřebiče nesmějí být ponechány bez dozoru;
 3. používat spotřebiče v dobrém technickém stavu,
 4. neprovádět neodborné opravy spotřebičů a elektrické instalace, zdržet se činností, které mohou vést ke vzniku požáru, pokud pro ně nemá odbornou způsobilost (např. svařování, řezání plamenem),
 5. alespoň jednou měsíčně protáčet uzávěry radiátorů topení a ventilů studené a teplé vody a uzávěry přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 6. udržovat čidlo elektrické požární signalizace v provozuschopném stavu (výměna baterie),
 - c) neprodleně oznamovat závady vzniklé na společných částech, jakož i jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji,
 - d) předcházet vzniku zápachu, výskytu hlodavců a množení hmyzu v jednotce a zabránit jejich šíření do společných částí; neprodleně oznamovat výskyt hmyzu a hlodavců v jednotce k zajištění příslušného dezinsekčního nebo deratizačního zásahu;
 - e) zabezpečit, aby v domě a na pozemku nebyly ukládány tlakové lahve s hořlavými plyny, výbušniny, střelivo a pyrotechnika, oksyličovadla, žiraviny, rtuť, jedy a látky infekční, snadno vznětlivé a/nebo radioaktivní; hořlavé kapaliny lze ukládat pouze v originálních uzavřených a označených nádobách;
 - f) zabezpečit, aby ve společných částech nebylo užíváno otevřeného ohně; ve společných částech (s výjimkou teras) je zakázáno kouřit;
 - g) dodržovat noční klid v domě v době od 22.00 h do 6.00 h. V této době není v domě dovoleno používat vysavačů, praček a hlučných zařízení a přístrojů (kuchyňské roboty, vrtáčky atd.), hrát na hudební nástroje a způsobovat větší hluk. Celodenně je žádoucí používat zařízení k reprodukci zvuku tak, aby hluk a vibrace nepronikaly do okolních jednotek;
 - h) zamezit šíření hluku (štěkání, vytí apod.), pachu a výkalů zvířaty v domě a uhradit škody jimi způsobené. Chov zvířat ve společných částech není dovolen;
 - i) zabezpečit, aby společné části byly stále volně průchodné; ve společných částech není dovoleno umísťování předmětů (botníky, skříně, obaly, jízdní kola apod.) a informačních prostředků (nápisy, nálepky, letáky, reklamní sdělení apod.) nepatřících k vybavení domu;
 - j) udržovat pořádek a čistotu ve společných částech; vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném;
 - k) podle rozhodnutí shromáždění provádět pravidelné úklidové práce ve společných částech (zametání a mytí schodů, chodeb, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, odklizení sněhu v zimním období z pozemku a chodníků přilehlých k domu a jejich posyp), anebo se podílet na úhradě za provedení těchto prací, pokud úklid společných částí zajišťuje společenství třetí osobou,
 - l) třídit a ukládat komunální odpad pocházející z jednotek do určených sběrných nádob,
 - m) provádět na vlastní náklady mimořádné úklidové práce ve společných částech, popř. odvoz odpadu, který nepatří do sběrných nádob (např. při stavebních úpravách nebo malování vlastní jednotky, stěhování, po znečištění zvířaty apod.), neprodleně po znečištění společné terasy, po skončení prací, po zaplnění plochy vymezené pro krátkodobé odkládání odpadu, resp. po znečištění zvířaty,
 - n) kontrolovat způsob větrání společných částí domu a po vyvětrání zavírat chodbová okna. Větrání jednotek do chodeb a schodišť ve společných částech domu není dovoleno;
 - o) zavírat vchody a vstupní dveře do domu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, kontrolovat uzamčení vstupů a vjezdů do domu; při průvanu, větru nebo poruše elektricky ovládaného zámku je třeba vyčkat a zavření nebo dovržení dveří provést ručně;
 - p) zhasínat při odchodu ze společných částí bez automatického zhasínání světla,
 - q) oznamovat výboru ztrátu čipu a klíče od vchodu a vstupních dveří do domu a uhradit cenu za jejich duplikáty,
 - r) počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek,
 - s) poskytnout přiměřenou pomoc při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí,
 - t) osvojit si znalost umístění a způsobu uzavření hlavního uzávěru vody, plynu, hlavního jističe elektrické energie a rozmístění prostředků požární ochrany k provedení hasebního zákroku.
- (4) Pozemek parc. č. 735/18 slouží zejména za účelem parkování motorových vozidel členům společenství, kteří mají právo výlučného užívání parkovacího stání zřízeného na pozemku parc. č. 735/18 a právo jízdy a chůze přes pozemek parc. č. 735/18 a kteří hradí příspěvek uvedený v čl. 11 odst. 1 písm. a) odrážce druhé. Členům společenství, kteří tento příspěvek nehradí, a třetím osobám není parkování na pozemku dovoleno.
- (5) Nájezdové rampy a trasy komunikací k jednotlivým parkovacím stáním musejí zůstat trvale volné. V prostoru parkovacích stání je povolen pohyb motorových vozidel a osob jako chodců pouze v rozsahu přímo souvisejícím s parkováním a údržbou vozidla, děti do 10 let pouze v doprovodu dospělých osob. Pozemku není dovoleno užívat k venčení zvířat, jako hřiště či sportoviště. Na pozemku je zakázáno používat výstražné zvukové znamení.

- (6) Parkování v průjezdu a na pozemku mimo označená parkovací stání je zakázáno, zastavení vozidel na těchto místech je dovoleno jen po nezbytnou dobu vykládky, nakládky, resp. otevírání nebo zavírání vjezdu.
- (7) Vozidla překážející provozu v prostoru parkovacích stání mohou být se souhlasem výboru odtažena. Za taková vozidla se také považují vozidla a přívěsy:
 - a) s bezdůvodně spuštěným alarmem,
 - b) znečišťující pozemek, z nichž vytékají provozní kapaliny,
 - c) nepojízdná vozidla, včetně vraků či částí vozidel,
 - d) opuštěná vozidla, která jsou nepoužívána, zejména taková, která déle než rok brání údržbě a úklidu parkovacích stání.
- (8) Společná terasa slouží za účelem oddechu členům společenství, nájemcům a oprávněným uživatelům. Pohyb dětí do 10 let je povolen pouze v doprovodu dospělých osob. Terasy není dovoleno užívat k provádění tepelné úpravy pokrmů, k venčení zvířat nebo jako hřiště.

Článek 10 Pravidla pro provádění stavebních úprav

- (1) Stavební úpravy v domě mohou být prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu, není-li svátkem, v době od 8.00 h do 18.00 h. Při jejich provádění nesmí dojít k narušení řádného užívání jednotek a společných částí nadměrným hlukem a prašností. Bourací práce se musejí provádět tak, aby nedocházelo k otřesům a vibracím.
- (2) V případě, že vlastník jednotky hodlá na svůj náklad stavebně upravovat svou jednotku, je povinen před započítím prací požádat společenství o vyjádření k zamýšleným stavebním úpravám uvnitř jednotky s uvedením rozsahu a doby jejich provedení, předložit ověřenou projektovou dokumentaci a současně ve specifických případech doložit:
 - a) posouzení zamýšlených stavebních úprav statikem a vyjádření vlastníků sousedních jednotek, pokud jde o zásah do stěn a zárubní (výřezy otvorů, výstavba či posun nenosných příček ze zděného materiálu, změna přístupu do instalační či technologické šachty),
 - b) při výměně oken, že bude zachována velikost a členění oken a barevnost rámců,
 - c) při výměně vchodových dveří do jednotky, že bude zachována jejich velikost a splnění požadavek požární odolnosti podle příslušných technických norem,
 - d) při výměně podlahových krytin, že budou splněny požadavky na zvukovou izolaci stropů v budovách a na kročejovou a vzduchovou neprůzvučnost podle příslušných technických norem, a vyjádření vlastníků jednotek nad a pod jeho jednotkou.
- (3) O žádosti o vyjádření k zamýšleným stavebním úpravám uvnitř jednotky rozhoduje:
 - a) shromáždění,
 1. pokud stavební úpravy spočívají i v opravách nebo stavebních úpravách společných částí,
 2. pokud v důsledku stavebních úprav má dojít ke změně vzhledu domu, anebo ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech,
 - b) výbor v ostatních případech.
- (4) Kladným vyjádřením orgánu společenství k zamýšleným stavebním úpravám je písemný souhlas se stavebními úpravami uvnitř jednotky. Souhlas se stavebními úpravami uvnitř jednotky nenahrazuje ohlášení nebo stavební povolení. Tento souhlas může vlastníku jednotky stanovovat doplňující podmínky provedení stavebních úprav uvnitř jednotky (např. předložení vyjádření vlastníků sousedních jednotek, vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno, předložení dokladu o zabezpečení odborného vedení stavby, revizní zprávy elektrického zařízení, zprávy o prohlídce a tlakové zkoušce vnitřního vodovodu, dokladu o likvidaci stavebního odpadu aj.). Pokud o to vlastník jednotky požádal, součástí tohoto souhlasu je vymezení plochy na pozemku ke krátkodobému odkládání odpadu, který nepatří do sběrných nádob (stavební odpad).
- (5) V souvislosti se stavebními úpravami uvnitř jednotky je vlastník jednotky dále povinen v dostatečném předstihu:
 - a) informovat výbor o termínu zahájení a ukončení stavebních úprav,
 - b) požádat výbor nebo správce o zajištění přerušení dodávek vody, plynu, tepla a jiných energií v domě.
- (6) O provádění stavebních úprav, resp. přerušení dodávek vody, plynu, tepla a jiných energií v domě rozešle výbor nebo správce vyrozumění dotčeným vlastníkům jednotek a vyvěsí je v domě na domovní vývěsce společenství.

Článek 11
**Pravidla pro příspěvek na správu, pro úhradu cen služeb
a pro způsob určení jejich výše jednotlivým vlastníkům jednotek**

(1) Položková skladba příspěvku na správu a způsob určení jeho výše je uvedena v tabulce.

	<i>Položka</i>	<i>Způsob určení</i>
a)	účetně oddělená dlouhodobá záloha na investice, stavební úpravy, povinné revize a prohlídky, údržbu a opravy (dále jen „dlouhodobá záloha“)	
	1. společných částí	podle podlahové plochy jednotky a podle podlahové plochy terasy nebo lodžie, kterou má vlastník jednotky vyhrazenou k výlučnému užívání
	2. parkovacích stání	podle počtu parkovacích stání, která má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání
b)	podíl z předpokládaných ročních nákladů na	
	1. pojištění domu a pozemku	podle podílu vlastníka jednotky na společných částech
	2. vlastní správní činnosti	na každou jednotku ve stejné výši

Náklady vlastní správní činnosti se rozumí zejména odměny členů výboru, vedení účetnictví, odměna správce, výlohy za právní pomoc týkající se správy domu a pozemku, poplatky za zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na zasedání shromáždění a výboru, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, náklady kanceláře společenství (např. vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, poštovné), náklady na rozúčtování a vyúčtování nákladů za služby spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů naměřených hodnot na zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(2) Způsob rozúčtování cen služeb je uveden v tabulce.

	<i>Druh služby</i>	<i>Způsob rozúčtování</i>
a)	dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod	v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v jednotkách; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody
b)	dodávka tepelné energie na vytápění v jednotce	podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, s využitím odečtů z podružných měřidel na otopných tělesech, celkového množství dodávky tepla a teplé užitkové vody zjištěné na hlavních měřidlech k 31. 12. příslušného kalendářního roku
c)	provoz a čištění komínů	podle počtu využívaných vyústění do komínů v jednotce
d)	umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu	podle počtu kabelových zásuvek v jednotce
e)	osvětlení společných částí	podle počtu osob bydlících v jednotce v jednotlivých měsících kalendářního roku (tzv. osoboměsíce)
f)	úklid společných částí	
g)	odvoz odpadních vod a čištění jímek	
h)	odvoz komunálního odpadu	
i)	další služby, o jejichž poskytování rozhodlo shromáždění	podle rozhodnutí shromáždění

(3) Výši zálohy za služby pro další zúčtovací období stanoví společenství jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, ze skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období a/nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(4) Změna výše příspěvku na správu a zálohy na služby je možná v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.

(5) Úhrady příspěvku na správu a zálohy na služby provádějí členové společenství na bankovní účet společenství měsíčně vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, jinak jsou povinni hradit na účet společenství poplatek z prodlení ve výši 1 % z dlužné částky denně, nejméně však Kč 10,-- za každý i započatý měsíc prodlení.

- (6) Po zjištění vzniku dluhu výbor nebo správce písemně upozorní člena společenství na dluh a vyzve jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani do konce měsíce následujícího po upozornění, je výbor oprávněn:
 - a) o dluhu člena společenství informovat ostatní členy společenství,
 - b) podat žalobu na zaplacení dlužné částky (vyjma záloh na služby, které budou vymáhány zpětně po řádném vyúčtování) proti člena společenství a požadovat od žalovaného úhradu nákladů spojených s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a nákladů právního zastoupení.
- (7) Společenství rozesílá vyúčtování příspěvku na správu každému vlastníku jednotky nejpozději do 30. 4. s uvedením čerpání na plánovanou údržbu a opravy, povinné revize a prohlídky, havarijní opravy, stavební úpravy a investice na společných částech (dále jen „zachování nebo zlepšení společných částí“), nákladů na pojištění domu a pozemku a nákladů na vlastní správní činnosti v předchozím roce. Nevýčerpaný zůstatek příspěvků na správu se nevypřádává a převádí se do dalšího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (8) Společenství rozesílá vyúčtování záloh na služby každému vlastníku jednotky po skončení zúčtovacího období, nejpozději však do konce měsíce června. Vyúčtování záloh za služby obsahuje skutečnou výši nákladů na služby v členění podle druhů poskytovaných služeb, celkovou výši přijatých záloh a případný rozdíl (přeplatek/nedoplatek).
- (9) Vlastník jednotky má právo uplatnit námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Společenství je povinno námitky vyřídit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení námítky.
- (10) Lhůta pro vypořádání přeplatku nebo nedoplatku činí 3 měsíce od vyúčtování.
- (11) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi, který převádí vlastnické právo k jednotce, na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Článek 12

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Návrh rozpočtu společenství na kalendářní rok předkládá výbor. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytváření finančních rezerv na zachování nebo zlepšení společných částí v letech budoucích. Rozpočet obsahuje plánované náklady na správu domu a pozemku, náklady na služby, údržbu, na zachování nebo zlepšení společných částí a zdroje jejich krytí.
- (2) Rozpočet společenství zahrnuje:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou s těmito údaji
 1. zůstatek k 1. 1.,
 2. tvorba z příspěvků na správu,
 3. jmenovitě uvedená čerpání na zachování nebo zlepšení společných částí,
 4. zůstatek k 31. 12.,
 - b) výdaje společenství, tj. náklady na správu domu a pozemku nehrzené z dlouhodobé zálohy, zejména
 1. pojištění domu a pozemku,
 2. náklady vlastní správní činnosti,
 3. členský vklad nebo členský příspěvek zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, pokud shromáždění rozhodlo, že společenství bude členem takového sdružení,
 - c) příjmy společenství, tj. výnosy, zejména
 1. příspěvky na správu vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy,
 2. poplatky z prodlení od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvku na správu a prodlení s platbami za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 3. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 4. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 5. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 6. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- (3) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, zejména:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí,

- b) úroky z prodlení přijaté od nájemců společných částí z důvodu prodlení s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování společných zařízení pro tyto osoby.
- (4) Rozpočet společenství schvaluje shromáždění. Shromáždění rovněž schvaluje výsledky plnění rozpočtu za předchozí kalendářní rok v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- (5) Zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech.

Článek 13

Zrušení a zánik společenství

- (1) Společenství se zrušuje:
- a) dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
 - b) pokud pominul účel, pro který bylo ustaveno,
 - c) právním jednáním nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.
- (2) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Společenství zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Tímto dnem přecházejí práva a povinnosti společenství na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Článek 14

Přechodná a závěrečná ustanovení

- (1) Až do rozhodnutí shromáždění zůstávají zachovány výše příspěvku na správu a výše zálohy za služby, které byly určeny přede dnem nabytí účinnosti těchto stanov.
- (2) Až do svého skončení se posuzují tříletá funkční období členů výboru, která začala běžet přede dnem nabytí účinnosti těchto stanov.
- (3) První členové výboru a jména členů společenství ke dni jeho vzniku jsou uvedeni v notářském zápisu ze dne 2. 7. 2013 č. NZ 348/2013, spis. zn. N 434/2013, uloženém ve Sbírce listin pod č. S 14843/SL1/MSPH.
- (4) Ve věcech v těchto stanovách neupravených platí právní úprava podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jiných právních předpisů.
- (5) Zrušují se Stanovy Společenství vlastníků jednotek Parlérova 681 ze dne 26. 6. 2013, ve znění Změny č. 1 ze dne 16. 10. 2013.
- (6) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem 1. 5. 2015.

V Praze dne 28. 4. 2015