

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

**Společenství vlastníků jednotek v domech
Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5**

OLOMOUC

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1 Základní ustanovení.....	3
Článek 2 Název a sídlo společenství vlastníků.....	3

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT A ČINNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 3 Správa domu, pozemku a další činnosti.....	4
Článek 4 Provozní a technická správa.....	4
Článek 5 Správa domu a pozemku.....	5
Článek 6 Oprávnění sjednávat smlouvy.....	6
Článek 7 Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem.....	7

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Článek 8 Vznik členství.....	8
Článek 9 Seznam členů společenství vlastníků.....	8
Článek 10 Členská práva a povinnosti.....	9
Článek 11 Spoluvlastnictví jednotky a společný zástupce.....	12
Článek 12 Zánik členství ve společenství vlastníků.....	13

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 13 Společná ustanovení.....	14
Článek 14 Shromáždění.....	14
Článek 15 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění.....	17
Článek 16 Výbor.....	18

ČÁST PÁTÁ URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Článek: 17 První členové výboru.....	23
--------------------------------------	----

ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVA DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 18 Pravidla pro správu domu a pozemku	24
Článek 19 Pravidla pro užívání společných částí.....	25

ČÁST SEDMÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB APRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Článek 20 Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků.....	26
Článek 21 Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.....	27
Článek 22 Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše jednotlivými vlastníky jednotek.....	28

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....29

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1
Základní ustanovení

(1) Vlastnické právo k jednotkám v níže uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle 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 pozdějších předpisů, tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor.

(2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených zejména v občanském zákoníku (dále jen "člen společenství vlastníků").

(3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Článek 2
Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Název společenství vlastníků je: Společenství vlastníků jednotek v domech Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5 OLOMOUC (v těchto stanovách také jako „společenství vlastníků“).

(2) Sídlem společenství vlastníků je: Olomouc, Nedvědova 357/1, PSČ 779 00

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT A ČINNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 3
Správa domu, pozemku a další činnosti

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

(3) Při zajišťování správy domu vystupuje společenství jednotek ve všech jednáních vůči

třetím osobám včetně státních orgánů vlastním jménem.

Článek 4

Provozní a technická správa

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vod, vzduchotechniky, výtahů, a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební či jiné dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Článek 5

Správa domu a pozemku

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, tyto činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména na základě smluv uzavřených s dodavatelem plnění spojených 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. Správními činnostmi se zejména rozumí:

- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování, vypořádání a vybírání,
- c. vedení účetnictví s odděleným účtováním na jednotlivé domy a jednotky, sledování a evidenci nákladů a výnosů v příslušném účetním období, plnění daňových povinností, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
- d. vedení seznamu členů společenství vlastníků, zajištění vedení evidence plateb členů společenství vlastníků uvedených v písm. b., případně i o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí společenství vlastníků vybírány,
- e. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim

ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,

- f. vedení evidence nákladů vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu,
- g. vedení evidence všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- h. poskytování informací vlastníkům jednotek o tom, kteří z vlastníků jednotek neplní své povinnosti uvedené v článku 10,
- i. zřízení účtu společenství vlastníků u banky a hospodaření s peněžními prostředky společenství vlastníků s péčí řádného hospodáře v souladu s obecnými právními předpisy a těmito stanovami,
- j. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- k. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- l. provoz a správa, obsluha a dispozice s technickými zařízeními v domech, které slouží i jiným subjektům, přičemž tímto osoby pověřené jsou povinny jednat s péčí řádného hospodáře,
- m. plnění dalších povinností, pokud tyto vyplývají pro společenství vlastníků nebo členům společenství vlastníků v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu ze zvláštních právních předpisů.

Článek 6

Oprávnění sjednávat smlouvy

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

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu,
- e. nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- f. zástavního práva k jednotkám a příslušným spoluvlastnickým podílům na společných částech domů k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, tyto však pouze se souhlasem všech členů společenství,
- g. dalších povinností, které plynou pro členy společenství vlastníků, případně pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(3) Výkon správy domu a pozemku zajišťuje zejména výbor, pokud si konkrétní věc nevyhradí k projednání shromáždění. Shromáždění je oprávněno výboru udělit konkrétní pokyny ve vztahu ke správě domu a pozemku.

(4) Při uzavírání smluv dbá výbor na to, aby si, pokud je to možné, zajistil názor shromáždění

na smlouvu, která má být uzavřena, a v případě, že to není možné, neuzavíral smlouvu na dobu trvání delší 24 měsíců, aby si mohl zajistit na následujícím shromáždění pokyny k případnému prodloužení smlouvy, k cenovému ujednání a dalším smluvním podmínkám.

Článek 7

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b. výše úplaty za činnost správce,
- c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- e. povinnost správce předložit ve sjednané četnosti společenství vlastníků zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření společenství vlastníků, o stavu plnění povinností peněžitého charakteru každého vlastníka jednotky, tj. o stavu placení záloh na úhradu služeb a nedoplatků za tyto služby vyplývajících z vyúčtování, a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat společenství vlastníků zprávu o své činnosti a předat společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g. povinnost správce vykonávat činnost s odbornou péčí a uzavřít pojištění ve vztahu k jeho činnosti s vinkulací pojistného plnění ve prospěch společenství vlastníků,
- h. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se se seznamem členů společenství vlastníků a vykonávat práva člena společenství vlastníků za podmínek stanovených právními předpisy nebo stanovami,
- i. další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle čl. 7 odst. 1 až 3 těchto stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Článek 8

Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Článek 9

Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a. jméno, příjmení a datum narození,
 - b. adresa místa trvalého pobytu, a dále doručovací adresu, liší-li se od adresy trvalého pobytu,
 - c. telefon, e-mail, popř. jiné kontaktní údaje,
 - d. společný zástupce v případě podílového spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - e. počet hlasů odpovídající velikosti podílu na společných částech při hlasování na shromáždění,
 - f. další údaje, vyžaduje-li to zájem společenství vlastníků a není to v rozporu s právy vlastníka.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn prostřednictvím statutárního orgánu společenství vlastníků všem členům společenství vlastníků. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn taktéž osobám, které se prokážou platným a účinným nabývacím titulem k jednotce.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství vlastníků o této skutečnosti dozví jiným způsobem.
- (4) Každý člen společenství vlastníků, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů společenství vlastníků obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena společenství vlastníků může o potvrzení požádat jemu osoba blízká, prokáže-li závažný důvod nutný k uplatnění jeho práv.
- (5) Seznam členů společenství vlastníků může být uveřejněn se souhlasem všech členů společenství vlastníků, kteří jsou v něm zapsáni; v případě nesouhlasu některých členů společenství vlastníků může být uveřejněn bez nich s uvedením poznámky, že seznam členů společenství vlastníků není úplný.

- (6) Společenství vlastníků vede zvláštní seznam osob žijících v jednotkách společenství

vlastníků, a to jako osoby spolužijící s členy společenství vlastníků, nebo žijící v jednotkách společenství vlastníků s vědomím člena společenství vlastníků (např. na základě smluvního vztahu, ať už úplatného či bezúplatného). V tomto seznamu musí být uvedeno: jméno, příjmení a datum narození osoby žijící v jednotce; adresa místa trvalého pobytu, a dále doručovací adresu, liší-li se od adresy trvalého pobytu; telefon, e-mail, popř. jiné kontaktní údaje; údaj o jednotce, ve které tato osoba žije a další údaje, vyžaduje-li to zájem společenství vlastníků a není to v rozporu s právy této osoby. Tyto údaje je povinen zajistit a společenství vlastníků předat člen společenství vlastníků, který je vlastníkem jednotky, ve které tato osoba žije. O tomto seznamu se přiměřeně užití ustanovení odst. (1) až (5) článku 9.

Článek 10 Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků je oprávněn k výkonu práv uvedených v příslušných právních předpisech a těchto stanovách, tj. zejména:

- a. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- b. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- c. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
- d. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a příspěvků na výdaje spojené se správou domů, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž případné přeplatky a nedoplatky jsou splatné nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.
- e. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění a jiných orgánů společenství vlastníků, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a pořizovat si z nich na vlastní náklady kopie, výpisy a opisy,
- f. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- g. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků, a pořizovat si z nich na vlastní náklady kopie,
- h. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy nebo těmito stanovami,
- i. požádat společenství o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií v bytě.

(2) Člen společenství vlastníků je zejména povinen:

- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c. hradit stanovené příspěvky na správu domů a pozemků a stanovené příspěvky na opravy,

rekonstrukce a modernizace domů a podílet se na nákladech s tímto spojených dle podílu na společných částech domu.

- d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně ti, kteří z jeho vůle v jednotce žijí nebo její návštěvníci,
- h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
- i. v případě přenechání své jednotky k užívání třetí osobě zajistit, aby tato osoba v rozsahu přiměřeném k povinnostem člena společenství vlastníků plnila taktéž povinnosti člena společenství vlastníků, za což tento člen společenství vlastníků odpovídá,
- j. umožnit po předchozím vyzvání členem výboru přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v právních předpisech nebo v těchto stanovách, a to za účelem provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodu plynu, vody procházející jednotkou nebo se v ní nacházející); nejde-li o havarijní stav, činí tak na vyzvání nejméně 3 pracovní dny předem,
- k. umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem vykonání údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby služeb a odečet naměřených hodnot na měřidlech umístěných v jednotce,
- l. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu oprávněným orgánem společenství vlastníků,
- m. dodržovat domovní řád, byl-li schválen shromážděním, a zajistit plnění této povinnosti i ve vztahu k osobám, které se nachází v domě na základě souhlasu člena společenství vlastníků,
- n. nerušit v užívání jednotek ostatní členy společenství vlastníků a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků,
- o. v případě nepřítomnosti člena společenství vlastníků v jednotce po dobu minimálně 1 měsíce předem sdělit statutárnímu orgánu společenství vlastníků kontaktní osobu, která bude oprávněna zajistit přístup do jednotky,
- p. dodržovat další povinnosti vyplývající z právních předpisů nebo těchto stanov,
- q. chránit majetek společenství vlastníků, upozorňovat výbor společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části domů poškozují a proti takovému poškozování podle svých schopností a možností přiměřených situaci zabránit či zmírnit poškozování, včetně prevence vzniku škod,
- r. oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství převod nebo přechod vlastnictví k jednotce, nebo její přenechání k užívání třetí osobě,
- s. v případě přenechání jednotky k užívání třetí osobě oznámit výboru korespondenční adresu,
- t. oznamovat správci a výboru změny v počtu a údajích o osobách žijících v jednotce, k níž má vlastnické právo, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

- u. dodržovat zásady slušného občanského soužití a nenarušovat vzájemné sousedské vztahy s ostatními členy společenství vlastníků a osobami žijícími v domě,
- v. podílet se podle svých možností a schopností na činnosti společenství,

(3) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(4) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu nebo společné části, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(5) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění jinou jednotku nebo společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, a to minimálně 3 pracovní dny předem.

(6) Jakékoliv podstatné stavební úpravy jednotky, k níž má vlastnické právo, předem písemně oznamovat výboru a v případě stavebních úprav jednotky zajistit úklid a opravu znečištěných nebo poškozených společných částí domu, které vznikly důsledkem těchto stavebních úprav, a to na svůj náklad.

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. Při poškození jednotky prováděním prací dle tohoto odstavce nahradí škodu vlastník jednotky, v níž byly práce prováděny, a to buď společenství vlastníků, vznikne-li škoda na společných částech, anebo vlastníku jednotky, vznikne-li škoda na jednotce jiného vlastníka.

(8) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to společenství vlastníků včetně všech údajů uvedených v čl. 9 odst. 1 těchto stanov a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v seznamu členů společenství vlastníků. Nabytí jednotky nový vlastník prokáže společenství vlastníků kupní smlouvou a výpisem z katastru nemovitostí.

(9) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí ve vztahu k této osobě i všechny údaje uvedené v čl. 9 odst. 1 těchto stanov.

(10) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce jednotky v domě. Společenství vlastníků může poskytnout i další údaje o členovi společenství vlastníků uvedené v seznamu členů společenství vlastníků, bude-li pro to závažný důvod na straně vlastníka jednotky. Vlastník jednotky, který si vyžádal výše uvedené informace, je oprávněn je použít pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoliv nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím dotčeným osobám nebo společenství vlastníků vznikla. Stejně tak odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky

na ochranu osobních údajů.

(11) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

(12) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství vlastníků provádět jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků.

(13) Úpravy, jimiž se mění vnitřní 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.

(14) Úpravy vytápění je člen společenství vlastníků oprávněn provádět pouze po schválení výborem a ověření, že nedojde k narušení systému vytápění v domě.

Článek 11

Spoluvlastnictví jednotky a společný zástupce

(1) Není vyloučeno rozdělení jednotky na podíly (není vyloučeno podílové spoluvlastnictví jednotky).

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společným zástupcem spoluvlastníků jednotky může být jeden ze spoluvlastníků, ale i osoba třetí. Společným zástupcem může být pouze jedna osoba, nikoli více osob. Je-li společným zástupcem osoba třetí, musí se ostatním vlastníkům jednotek nebo společenství vlastníků prokázat písemným zmocněním vlastníků jednotky v souladu s požadavky občanského zákoníku; v případě, že je společným zástupcem určena osoba třetí, musí být podpis zmocnitelů na plné moci úředně ověřen. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. Vše výše uvedené platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(4) Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství vlastníků, nejsou spoluvlastníci ani manželé oprávněni vykonávat práva, která ze zákona a podle stanov náleží společnému zástupci, např. hlasovat na shromáždění vlastníků jednotek atd.

(5) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků, tak i manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, vůči společenství vlastníků také jednotlivé oznamovací povinnosti podle právních předpisů nebo těchto stanov, a to i v případě, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. To však nevylučuje, aby některé povinnosti plynoucí z právních předpisů nebo těchto stanov, pakliže to povaha věci nevylučuje, splnil jeden ze spoluvlastníků nebo manželů, např. v případě zpřístupnění

jednotky a také v případě dalších povinností vůči společenství vlastníků, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(6) Kde se v těchto stanovách hovoří o vlastníku jednotky, má se tím na mysli i jakýkoli spoluvlastník nebo jeden z manželů, pokud mají manželé jednotku ve společném jmění manželů, a pokud z povahy konkrétního ujednání stanov nevyplývá něco jiného.

Článek 12 **Zánik členství ve společenství vlastníků**

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

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

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství ke dni zápisu převodu nebo přechodu spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků v katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků bez zbytečného odkladu oznámit společenství vlastníků.

ČÁST ČTVRTÁ **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Článek 13 **Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. výbor.

Článek 14 **Shromáždění**

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Vlastnictví jednotky zavazuje, a proto každý vlastník dbá, aby se účastnil shromáždění; opakovaná neúčast vlastníka na shromáždění je projevem jeho neúcty ke společenství vlastníků.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci

shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být program zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává pozvánkou, a to zveřejněním pozvánky na domovní vývěsce společenství vlastníků v domě a zasláním pozvánky v elektronické formě, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou elektronickou adresu, je-li taková elektronická adresa společenství vlastníků známa; v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů se pozvánka elektronicky zasílá společnému zástupci, pokud je společenství vlastníků znám, jinak každému spoluvlastníku s poučením o nutnosti zmocnit společného zástupce. Pozvánka musí být vyvěšena a elektronicky zaslána ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Namísto elektronického zaslání pozvánky vlastníkově jednotek může být pozvánka předána vlastníkově jednotky nebo společnému zástupci osobně nebo poštovním doručovatelem. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a program zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů společenství vlastníků se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se programu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(4) Kdo zasedání svolal, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než 1 týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům společenství vlastníků, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu; zastoupení podle generální plné moci je možné pouze tehdy, je-li v tzv. generální plné moci uvedeno i zastupování na shromáždění vlastníků jednotek. V případě zastoupení se zmocněnec na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost nebo výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku ne starším 3 měsíců, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou zmocnitelem, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen v případě, že je zmocněncem jiný člen společenství vlastníků (tedy i spoluvlastník jednotky). V případě, že je zmocněncem osoba třetí, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen. Nezmocní-li spoluvlastníci jednotky nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství vlastníků, platí, že společný zástupce je nepřítomen; spoluvlastník nebo jeden z manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, se mohou shromáždění účastnit, nemohou však hlasovat.

(6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Není-li shromáždění usnášeníschopné, svolává se náhradní shromáždění se stejným programem jednání nejpozději do jednoho (1) měsíce od data původního shromáždění.

(7) K přijetí usnesení shromáždění, které určuje prostorově vymezené části domu jako jednotky nebo společné části domu, které schvaluje nebo mění stanovy, nebo které schvaluje uzavření smluv o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek, je zapotřebí nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků.

(8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu

všech členů společenství vlastníků, není-li ve stanovách určeno něco jiného.

(9) K přijetí usnesení o změně stavby spočívající ve stavebních úpravách, jimiž se modernizují, rekonstruuji nebo opravují společné části domu a při nichž se nijak nemění vnitřní uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je zapotřebí nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.

(9) Ke zvolení člena výboru je zapotřebí alespoň prosté většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.

(11) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho program ohlášen. Shromáždění hlasuje veřejně zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků; přitom rozhodne, zda toto hlasování bude tajné či nikoli. Obdobně může shromáždění rozhodnout, že veškeré hlasování bude provedeno pomocí hlasovacích lístků. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na program zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. Kontrola usnášeníschopnosti se provádí před každým hlasováním.

(12) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do 30 dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a. kdo zasedání svolal,
- b. jak a kdy se konalo,
- c. kdo jej zahájil a kdo mu předsedal,
- d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e. plné znění přijatých usnesení,
- f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
- g. uvedení námitek proti hlasování, pokud o to požádala osoba, která hlasovala proti schválenému usnesení,
- h. kdy a kým byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek uvedených v právních předpisech nebo těchto stanovách. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo

zaniká.

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

(15) Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d. rozhodování o:
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně podílu na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společných částí, součástí a příslušenství nemovité věci, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 250 000 Kč,
 - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotkám, a to s písemným souhlasem všech vlastníků jednotek,
 - uzavření nájemní smlouvy na nebytové jednotky a bytové jednotky ve vlastnictví společenství vlastníků nebo spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků, případně na společné části domů a o výši nájemného s tím souvisejícím,
 - rozhoduje o pojištění domu
- e. udělování předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi,
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 40 000Kč,
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce převyšuje v souhrnu 5 000Kč;
 - uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- f. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- g. schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
- h. udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy, jejíž doba trvání přesáhne 24 měsíců; totéž se obdobně uplatní i u prodloužení smluv sjednaných na kratší období, pokud v případě jejich prodloužení má být ze smluv plněno po dobu delší než 24 měsíců a taktéž uzavírání

smluv s ročním plněním vyšším než 150 000Kč.

(16) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených právními předpisy, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vyhradí.

Článek 15

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, 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 a schválení úvěru.

(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 15 kalendářních dnů ode dne doručení návrhu.

(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. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (tedy hlasuje) společný zástupce.

(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 mimo zasedání 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.

(7) K přijetí rozhodnutí, které určuje prostorově vymezené části domu jako jednotky nebo společné části domu, které schvaluje nebo mění stanovy, nebo které schvaluje uzavření smluv o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek, je zapotřebí nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.

(8) K přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků, není-li ve stanovách určeno něco jiného.

(9) K přijetí rozhodnutí o změně stavby spočívající ve stavebních úpravách, jimiž se modernizují, rekonstruují nebo opravují společné části domu a při nichž se nijak nemění vnitřní uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je zapotřebí nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.

(10) Ke zvolení člena výboru je zapotřebí alespoň prosté většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.

Článek 16

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné

působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor má 6 členů. Členem výboru může být jen vlastník jednotky v domě. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenského podnikání. Je-li členem výboru právnická osoba, zastupuje ji člen jejího statutárního orgánu, popř. její zástupce, a to na základě písemné plné moci, když podpis statutárního orgánu musí být úředně ověřen.

(3) Právní jednání v písemné formě musí za výbor činit alespoň 2 členové, jedním z nich musí být vždy předseda výboru; ostatní právní jednání za výbor činí předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(4) Funkční období členů výboru činí 5 roků a počíná zvolením do funkce nebo dnem, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové své funkce až do zvolení nového výboru (členů) nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu 6 měsíců ode dne uplynutí funkčního období. Předsedu, případně místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(5) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnající se nejvyššímu počtu zvolených členů výborů mínus jeden, a to spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Náhradník je povinen projeviti výslovně, že funkci přijímá, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl jedním z členů stávajícího výboru vyzván, pokud tak neučiní, postupuje se obdobně k dalším náhradníkům ve zvoleném pořadí.

(6) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň 3 roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud; to neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(7) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za případné nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti na jednání výboru hlasoval; podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen.

(8) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však šestkrát za rok. Zasedání výboru je oprávněn svolat, místopředseda, písemně pověřený člen výboru nebo dva členové výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný všemi přítomnými členy výboru. Zápis musí být vyhotoven nejpozději do 30 dnů od zasedání. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů výboru, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu. Zápis musí obsahovat

alespoň datum a místo konání, seznam přítomných členů, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. zabezpečuje pojištění domu
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě a způsobem dle čl. 14 odst. 12 těchto stanov,
- h. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků a seznamu členů společenství vlastníků,
- i. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- j. rozhoduje o druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu a sděluje členům společenství vlastníků jejich výši, přičemž rozúčtování je poměrné, podle podílu na společných částech domu,
- k. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l. zajišťuje včasné plnění dluhů společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a ostatních povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
- m. v případě neodkladných oprav domu a vzniku dluhu společenství vlastníků jednotek s tímto souvisejícím, na který nebudou postačovat prostředky společenství vlastníků, je oprávněn vyzvat členy společenství, aby složili na účet poměrnou částku podle svého podílu na společných částech domu,
- n. po zjištění vzniku dluhu člena společenství je výbor povinen upozornit písemně tohoto člena

společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je společenství oprávněno podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství,

- o. uzavírá nájemní smlouvu na užívání jednotek ve vlastnictví společenství vlastníků, případně společných částí domu, a to po předchozím schválení shromážděním,
- p. zajišťuje seznámení nových členů společenství vlastníků s jejich právy a povinnostmi včetně písemného předání stanov a domovního řádu,
- q. projednává podněty a návrhy členů společenství vlastníků, přičemž na ně odpovídá zpravidla do třiceti dnů,
- r. oznamuje rejstříkovému soudu změny stanov a změny ve statutárním orgánu společenství vlastníků.

(12) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy a provádí úhradu plnění z nich vzniklých,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění prohlášení a bez zbytečného odkladu jej založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

(13) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřevyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 40 000 Kč,
- b. o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřevyšuje v souhrnu 5 000 Kč;
- c. o opravě nebo stavební úpravě společných částí, součástí a příslušenství nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 250.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, součástí a příslušenství nemovitých věcí nebo o havarijní stav, který musí být bezprostředně odstraněn a u kterého hrozí, že dojde k havárii.

(14) Výboru náleží veškerá působnost v rámci činnosti společenství vlastníků, s výjimkou záležitostí, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do působnosti shromáždění vlastníků nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(15) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,

- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo těmito stanovami.

(16) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím 2 měsíců od doručení prohlášení.

(17) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění, nejdříve však musí ve zvoleném výboru nastoupit náhradníci, byli-li zvoleni.

(18) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat.

(19) Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon své funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění. Výši odměny schvaluje shromáždění, přičemž se připouští, aby výše odměny byla u členů výboru rozdílná. Účelně vynaložené hotové výdaje členů výboru se hradí v prokazatelné výši.

(21) Výbor spravuje domovní vývěsku. Domovní vývěska slouží výboru ke sdělování informací vlastníkům jednotek. Vlastníci jednotky jsou povinni dbát pokynů uvedených na domovní vývěsce, neboť jen tak může být často reagováno na aktuální požadavky vlastníků jednotek, jako je např. přerušení dodávky vody, elektrické energie apod. Vlastník jednotky je povinen pravidelně sledovat domovní vývěsku. Není vyloučeno zřízení elektronické (webové) domovní vývěsky, v tomto případě se zde uvedená pravidla uplatní obdobně.

ČÁST PÁTÁ URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Článek 17

První členové výboru

(1) Prvními členy výboru byli:

- a. předseda výboru – Ing. Václav Honzík nar. 21.12.1943 trvale bytem Nedvědova 1
- b. místopředseda výboru -František Lenert nar. 03.10.1942 trvale bytem Nedvědova 5
- c. člen výboru –Ing. Miloslav Hruška nar. 11.09.1932 trvale bytem Nedvědova 1
- d. člen výboru – Jaroslav Žvák nar. 31.01.1935 trvale bytem Nedvědova 3
- e. členka výboru – Zdenka Hricová nar. 08.11.1946 trvale bytem Nedvědova 3
- f. člen výboru – Ing. Jozef Valo nar. 27.05.1960 trvale bytem Nedvědova 5

ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 18

Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotek a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužícího všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému z vlastníků jednotky. Správou domu se rozumí zejména:

- a. zajišťování provozu domu a pozemku,
- b. řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c. zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, protipožárního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu
- d. pojištění domu,
- e. vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- f. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- g. vedení účetnictví společenství vlastníků v souladu s právními předpisy,
- h. zřízení bankovního účtu společenství vlastníků a hospodaření s finančními prostředky,
- i. vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- j. další činnosti, které přicházejí v úvahu v rámci činnosti společenství vlastníků podle platných a účinných právních předpisů.

Článek 19

Pravidla pro užívání společných částí

(1) Vlastník jednotky je oprávněn:

- a. užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle právních předpisů a těchto stanov,
- b. užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat při tom bezpečnost a ochranu zdraví a osob protipožární bezpečnosti,
- c. dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro

užívání společných částí, včetně domovního řádu, byl-li schválen shromážděním.

(2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech, např. na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště, jakékoli předměty. Pokud by tak učinil, je společenství vlastníků oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit nebo umístit do veřejného skladu a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se po společných částech domu sama volně nepohybovala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění nebo společenství vlastníků nahradit újmu, která znečištěním společných částí vznikla.

(4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, byl-li schválen shromážděním, usneseními shromáždění, kterými se určují další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, a dalších společných částí domu.

(5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady nebo nahradit újmu tomu, komu byla způsobena.

(6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství vlastníků k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství vlastníků postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Článek 20

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b. úroky (poplatky) z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky v souladu právními předpisy,
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,

- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a

To i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto

příjmy:

- a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená nebo související s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Příjmy uvedené v čl. 20 odst. 2 těchto stanov pro vlastníka jednotky spravuje společenství vlastníků. Vlastník jednotky převádí takto získané příjmy na společenství vlastníků, a to vždy k okamžiku, kdy se tyto příjmy dostanou do faktické dispozice (správy) společenství vlastníků. Společenství vlastníků tyto příjmy použije výhradně na správu domu a pozemku, na jeho údržbu a opravy; v případě užití na jiný účel je nezbytné, aby toto bylo schváleno shromážděním.

(4) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

(5) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění.

(6) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

(7) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Článek 21

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

náklady na odměňování členů výboru,

- a. náklady na vedení účetnictví,
- b. náklady na vlastní správní činnost dle čl. 5 těchto stanov,
- c. náklady na odměňování správce, je-li uzavřena smlouva dle čl. 7 těchto stanov,
- d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení

odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

- f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, např. vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady neuvedené v čl. 21 odst. 2 těchto stanov (např. náklady na pojištění domu) se rozvrhnou podle podílu na společných částech. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku, zejména na opravy a údržbu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že i takové dluhy nejsou.

Článek 22

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami se rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě pro placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

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

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech
- b. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu ve všech bytech. Úhrada za jednotku stejnou částkou
- c. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- d. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,

- e. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, podle počtu osob dle čl. 10 odst. 8 těchto stanov rozhodných pro rozúčtování
- f. úklid společných prostor v domě a náklady na provoz a údržbu STA stejnou částkou na jednotlivé byty

(6) Každý člen společenství vlastníků má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž případné přeplatky jsou splatné nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 26. 05. 2016

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