

Stanovy Společenství vlastníků

Článek I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 303 umístěného na pozemku parc. č. 209/2 v obci Praha a katastrálním území Horní Měcholupy; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (dále jen "společenství"). Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě specifikovaném v předchozím odstavci.
3. Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.
4. Pokud některé jednání podle těchto stanov vyžaduje písemnou formu, je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, zejména prostřednictvím elektronické pošty na emailové adresy společenství a členů společenství, kteří svoji emailovou adresu společenství oznámili.

Článek II. Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství je: **Společenství vlastníků domu Boloňská 303**
2. Sídlem společenství je: **Boloňská 303, Praha 10- Horní Měcholupy, PSČ 109 00**

Článek III. Činnost společenství

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického 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 dohody nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku, údržba přístupových cest na pozemku, jakož i údržba věcí v přídatném spoluvlastnictví spojeném s jednotkami ve vlastnictví všech členů společenství;
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z platných právních předpisů;

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství;
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství 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.
4. Pro účely správy domu a pozemku je společenství 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) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat;
 - f) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou v případě, že tak rozhodlo shromáždění.

Článek IV.

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek V.

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek VI. Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami, jinak způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy;
 - b) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, a to i mimo zasedání;
 - d) nechat se zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství;
 - e) volit a být volen do orgánů společenství;
 - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
 - g) na písemnou kopii zápisů ze zasedání shromáždění, včetně rozhodnutí shromáždění mimo zasedání;
 - h) aby mu společenství na požádání sdělilo jméno a adresu, včetně emailové, kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
 - i) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
 - j) své právo k jednotce rozdělit na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má povinnost:
 - a) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má případně vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (domovním řádem), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto záloh;
 - e) do jednoho měsíce poté, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, písemně oznámit společenství svoji adresu, případně i emailovou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
 - f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, přičemž v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, případně i emailovou adresu;
 - g) zdržet se všeho, co brání provedení pravidelné revize či kontroly, nebo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, přičemž jsou-li prováděny uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;
 - h) upravuje-li stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím;

- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti dnů od jejich vzniku v penězích.
3. Oznámení o potřebě zpřístupnit byt je společenství povinno prokazatelně doručit členu společenství nebo vyvěsit na domovní vývěsku nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejpozději 7 dnů před požadovaným termínem zpřístupnění bytu. Splnění této povinnosti je považováno za výzvu dle odst. 2. písm. g) a h) tohoto článku.

Článek VII. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou shromáždění, výbor a kontrolní komise.
2. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které je tvořeno všemi členy společenství.
3. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je orgánem voleným.
4. Kontrolním orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem voleným.
5. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
6. Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, smrtí nebo zánikem právnické osoby, která je členem voleného orgánu.
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí 60 dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení.
9. Orgány společenství hlasují veřejně, aklamací. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Článek VIII. Shromáždění

1. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 3. o změně podlahové plochy bytu;
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. o změně podílu na společných částech;
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. IX. 6 odst. těchto stanov;

- g)** udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. IX. odst. 7 těchto stanov;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- h)** určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- i)** rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
 3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu pětinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, a to i prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu členů společenství, kterou společenství oznámili. Pozvánka se zašle všem členům společenství, a současně vyvěsí na domovní vývěsce, nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání.
 5. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do 30 dnů od jeho ukončení, případně ten, koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven.
 6. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání shromáždění. 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, a která nesmí být kratší než patnáct dnů.
 7. K platnosti hlasování mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
 8. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění 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.
 9. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění, 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.

Článek IX. Výbor společenství

1. Výbor společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství.
2. Výbor společenství je pětičlenný.

3. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu.
4. Výbor je výkonný orgánem společenství. Výboru náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy nebo zákon nesvěří do působnosti shromáždění.
5. Výbor zejména :
 - a) zajišťuje činnosti spojené se správou domu a pozemku;
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k:
 - 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;
 - pojištění domu;
 - nájmu společných částí domu;
 - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat;
 - určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu;
 - d) dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany;
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, použití a stavu příspěvků na správu domu a dalších činnostech společenství;
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby;
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
 - l) zajišťuje včasné a neprodlené vymáhání plnění povinností uložených členům společenství.
 - m) vyžadují-li právní předpisy pro nějaké jednání vlastníků jednotek předchozí souhlas osoby odpovědné za správu domu, pak vydává nebo odmítá vydat takový souhlas.
6. V působnosti výboru je rovněž rozhodování o čerpání prostředků na opravy a údržbu do výše 300.000,- Kč pro jednotlivý případ. O čerpání částky na opravy a údržbu nad stanovený limit pro jednotlivý případ je oprávněno rozhodnout pouze shromáždění vlastníků s výjimkou havarijních stavů, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí. V těchto případech výbor rozhoduje o čerpání prostředků na opravy a údržbu s maximální hospodárností vynakládání finančních prostředků na jednotlivý havarijní případ.
7. V působnosti výboru je též rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 300 000,-Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 300 000,-Kč.
8. Výbor je dále povinen obstatat si předchozí souhlas shromáždění k právnímu jednání, na jehož základě má společenství získat právo anebo převzít povinnost, jehož (jejíž) hodnota vyjádřená v penězích přesahuje v jednotlivém případě částku 300.000,-Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, přičemž při stanovení hodnoty povinnosti či práva se u nepeněžitého plnění vychází z jeho obvyklé ceny v čase a místě vyjádřené v penězích, u smluv

uzavřených na dobu neurčitou se vychází z výše hodnoty práva či povinnosti vypočtené za tři (3) roky trvání smlouvy a u smluv uzavřených na dobu určitou z výše hodnoty práva či povinnosti za celou dobu trvání smlouvy; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nemovité věci způsobené havárií.

9. Za výbor jedná navenek jeho předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, které výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno dvěma členy výboru a to předsedou nebo místopředsedou výboru a dalším členem výboru.
10. Ten, kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
11. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod tři, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
12. Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
13. Předseda výboru organizuje, svolává zasedání a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Při svolání zasedání může v písemné formě navrhnout, aby členové výboru rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání výboru.
14. Výbor koná svá zasedání, případně rozhoduje mimo zasedání, podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
15. Je-li rozhodnutí výboru 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 oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.
16. Každý člen výboru má právo na odměnu za výkon své funkce, a to ve výši určené shromážděním.

Článek X. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost společenství, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření společenství. Při výkonu své působnosti je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise má tři členy volených shromážděním. Členové komise ze svého středu volí předsedu kontrolní komise.
3. Funkce člena výboru a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
4. Při zjištění nedostatků, které kontrolní komise předala výboru s požadavkem jejich odstranění, a výbor nezjedná nápravu, dává předseda kontrolní komise podnět ke svolání shromáždění, která musí být svolána do 40 dnů od doručení podnětu.
5. Členové kontrolní komise mají právo účastnit se schůze výboru.
6. Kontrolní komisi svolává podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce, předseda kontrolní komise.
7. Každému členu kontrolní komise včetně předsedy náleží při hlasování v komisi jeden hlas. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů svých členů.
8. Při zániku funkce člena kontrolní komise, zvolí nového člena kontrolní komise nejbližší shromáždění.
9. Kontrolní komisi přísluší za její činnost odměna, jejíž výši stanoví shromáždění.

Článek XI. Pravidla pro užívání společných částí

1. Pro účely tohoto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.

2. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů.
3. Společné části, které nejsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, nesmí být užívány k umístování či uchovávání jakýchkoli osobních věcí (jízdnicích kol, lyží, botníků apod.).
4. Uživatel bytu nesmí v bytu ani společných částech přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost v domě.
5. V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
6. Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psi, kočky, morčata apod.), přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě, nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.
7. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 do 7:00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), či jinak způsobovat hluk a používat audio-vizuální přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.
8. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky.

Článek XII. Pravidla hospodaření

1. Vlastníci jednotek jsou povinni poměrně se podílet na:
 - a) nákladech na správu domu a pozemku;
 - b) nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek;
 - c) dalších platbách stanovených shromážděním.
2. S přihlédnutím k povinnosti společenství, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně, aby společenství disponovalo s dostatečně vysokými finančními prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu či mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů, tvoří společenství každoročně rozpočet, jehož příjmovou stranu tvoří příspěvky ve formě záloh vlastníků jednotek na náklady na správu domu a pozemku a výdajovou stranu tvoří náklady na správu domu a pozemku, kterými jsou zejména (nikoli však výhradně) náklady na:
 - a) vedení účetnictví;
 - b) pojištění domu a jeho společných částí;
 - c) daně;
 - d) provozní činnosti;
 - e) činnosti charakteru oprav, údržby, stavebních úprav, rekonstrukcí či modernizací společných částí;
 - f) odměnu osobě za výkon některých činností správy domu a pozemku, rozhodlo-li o tom shromáždění;
 - g) odměnu členům volených orgánů společenství.
3. K účelu uvedenému v odst. 2 tohoto článku, jsou vlastníci jednotek povinni skládat na účet společenství předem určené finanční prostředky jako zálohu. Tyto zálohy na náklady na správu domu budou evidovány v následujících fondech (účetních analytických účtech pro dlouhodobé přijaté zálohy), které společenství za tímto účelem zřizuje:
 - a) fond oprav,
 - b) provozní fond.
4. U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a

nerozdílně, a to i v případě, že spoluvlastníci jednotky zmocnili společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči společenství.

5. Dostane-li se společenství nebo vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním podle těchto stanov, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé straně poplatek z prodlení ve výši dle zákona č. 67/2013 Sb.

Článek XIII. Fond oprav

1. Ve fondu oprav se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na úhradu nákladů na opravy, úpravy a modernizace společných částí domu.
2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu do fondu oprav, která je stanovena jako násobek jednoho metru čtverečního podlahové plochy jednotky a částky určené shromážděním společenství, zaokrouhlený na celé koruny nahoru.
3. Záloha do fondu oprav je splatná vždy nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Způsob platby je prostřednictvím SIPO nebo bankovním převodem na účet společenství.
4. Na nákladech specifikovaných v odst. 1. tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Vyúčtování fondu oprav se provádí vždy jednou ročně. Přeplatek do fondu oprav se vlastníkům jednotek nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.
6. Příspěvky do fondu oprav jsou vždy vázány k jednotlivým jednotkám, tedy s přechodem vlastnictví bytové jednotky přecházejí automaticky na nového vlastníka. Původní vlastník nemá ve vztahu ke společenství nárok na vrácení nevyčerpaného zůstatku fondu oprav.

Článek XIV. Provozní fond

1. V provozním fondu se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na úhradu odměn členů volených orgánů a na úhradu jiných nákladů na správu domu a pozemku, než specifikovaných v článku XIII. odst. 1. těchto stanov.
2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu ve výši určené shromážděním, a která je pro každou jednotku stejná.
3. Záloha do provozního fondu je splatná vždy nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Způsob platby je prostřednictvím SIPO nebo bankovním převodem na účet společenství.
4. Na nákladech specifikovaných v odst. 1. tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí stejným dílem.
5. Vyúčtování provozního fondu se provádí vždy jednou ročně. Přeplatek do provozního fondu se vlastníkům jednotek nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.

Článek XV. Služby

1. Služby poskytované vlastníkům jednotek (dále jen "služby") jsou:
 - a) **dodávka studené vody a odvod odpadních vod**, přičemž:
 1. do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na dodávku studené vody do domu a jednotek;
 2. do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod vč. jejich výměny (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu oprav). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z provozního fondu);

3. rozúčtování nákladů na službu se provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Jsou-li některé vadné, případně vlastník jednotky neumožní odečet jejich stavu, pak se náklady na tuto službu rozúčtují tak, že pro byty s vadnými vodoměry a byty, u kterých vlastník odečet neumožnil, se stanoví spotřeba podle směrných čísel spotřeby vody podle platné legislativy, která se následně odečte od celkové spotřeby vyúčtované dodavatelem, a zůstatek se mezi ostatní byty rozúčtuje dle hodnot naměřených na jejich podružných vodoměrech;

b) dálkové ústřední topení a dodávky užitkové teplé vody

1. do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na tuto dodávku do domu a jednotek;
2. do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů a měřidel, náklady na opravy rozvodů teplé vody a tepla vč. jejich výměny (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu oprav). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z provozního fondu);
3. rozúčtování nákladů na služby se provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech teplé vody a měřitel tepla. Jsou-li některé vadné, případně vlastník jednotky neumožní odečet jejich stavu, pak se náklady na tuto službu rozúčtují podle platné legislativy pro vyúčtování tepla a teplé vody. Náklady na tepelnou energii na vytápění a ohřev teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období jsou rozděleny na základní a spotřební složku v poměru 40 : 60. Základní složka je účtována podle plochy jednotky a spotřební složka dle náměrů měřičů. Spotřebované dílky na měřiči jsou zohledněny koeficienty polohy, přestupu a výkonem tělesa. Přepočtená spotřeba dílků tepla je účtována jako spotřební složka nákladů na teplo. Tyto přepočtené dílky, pokud jsou mimo průměr zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, jsou korigovány podle platné legislativy.

c) úklid společných částí včetně úklidu prostoru kolem kontejnerů, přičemž:

1. do ceny služby se zahrnují náklady na:
 - je-li úklid prováděn zaměstnancem společenství, pak mzdu zaměstnance, včetně povinného pojištění a daní; je-li úklid prováděn třetí osobou, pak náklady ve výši sjednané smlouvou mezi společenstvím a dodavatelem služby,
 - úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných;
2. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na služby;

d) dodávka elektřiny do společných částí, přičemž:

1. do ceny služby se zahrnují náklady na:
 - spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry a rezervaci příkonu, vyjma elektrické energie pro provoz výtahu je-li měřena samostatným elektroměrem,
 - spotřebu elektrické energie na pohon společných odtahových ventilátorů, jsou-li nainstalovány;
2. do ceny služby se nezahrnují náklady na:
 - údržbu rozvodů elektřiny,
 - výměnu světelných zdrojů,
 - opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
 - opravy a výměnu osvětlovacích těles,
 - opravy a výměnu elektrických vrátných, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků,
 - revize elektroinstalací a porevizní opravy,

- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, jsou-li nainstalovány,
 - výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, opravy společných odtahových ventilátorů vč. jejich výměn a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů;
3. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na služby;
- e) odvoz tuhého komunálního odpadu, přičemž:**
- 1. do ceny služby se zahrnují náklady na pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku;
 - 2. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na služby;
- f) provoz výtahu, přičemž:**
- 1. do ceny služby se zahrnují náklady na spotřebu elektrické energie, revize a servisní zásahy a běžná pravidelná údržba,
 - 2. do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy a rekonstrukce,
 - 3. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na služby vyjma osob bydlících v jednotkách umístěných v přízemí domu.
2. Shromáždění společenství může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v domě nad rámec služeb uvedených v předchozím odstavci.
3. V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu shromáždění.
4. Při stanovení záloh na dodávku tepla a teplé vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek je shromáždění vázáno vyhláškou č. 372/2001 Sb. Ceny ostatních služeb hradí vlastníci jednotek měsíčními zálohami, které stanoví shromáždění na základě vyúčtování služeb jejich dodavateli za předchozí období a na základě předpokládané celkové ceny služby na období následující.
5. Zálohy na služby jsou povinni hradit všichni vlastníci jednotek měsíčně a jsou splatné spolu se zálohami do fondu oprav a provozního fondu, vždy do posledního dne každého kalendářního měsíce.
6. Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo změna počtu osob hlášených na službu. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Vyúčtování služeb, tedy skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy za zúčtovací období a vyúčtování jim písemně doručí nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Společenství ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
9. Finanční vyrovnání (vypořádání rozdílů z vyúčtování) provedou společenství a vlastníci jednotek ve lhůtě do 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkoví jednotky.
10. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkoví jednotky celkové náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit mu pořízení kopie podkladů.
11. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastníci jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce, vlastníkoví jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
12. Hlášené osoby užívající jednotku, jsou pro účely těchto stanov všechny osoby, které jednotku nebo její část užívají po dobu nejméně dvou měsíců v kalendářním roce, přitom se nemusí jednat

o dny po sobě jdoucí. Změnu v počtu hlášených osob je každý vlastník jednotky povinen neprodleně ohlásit výboru společenství vlastníků nebo určenému správci, nejpozději však vždy do posledního dne kalendářního roku, ve které ke změně počtu osob došlo. Ke změnám nahlášeným po tomto termínu nemusí být při vyúčtování zálohových plateb přihlíženo. Škody vzniklé porušením této ohlašovací povinnosti, jsou povinni uhradit společně a nerozdílně ti vlastníci jednotek, kteří tuto povinnost porušili. V případě rozporu mezi počtem hlášených osob, který eviduje společenství a počtem hlášených osob, který tvrdí vlastník jednotky, je vlastník jednotky povinen své tvrzení prokázat.

13. Cena služby, pro kterou bylo schváleno rozúčtování nákladů podle počtu hlášených osob, bude mezi vlastníky jednotek rozúčtována následovně:
 - a) pro každou jednotku bude zjištěn tzv. počet "osobodnů", což je násobek počtu hlášených osob, minimálně však jedna, a počtu dní kalendářního roku, po které byl tento počet osob pro jednotku hlášen;
 - b) výpočet poměrné části nákladů na službu připadající na jednotku bude stanoven jako poměr počtu osobodnů jednotky k součtu osobodnů všech jednotek, kterých se rozúčtování tímto způsobem týká.
14. Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
15. Jestliže společenství nebo vlastník jednotky nesplní svoji povinnost upravenou tímto článkem stanov ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši dle zákona č. 67/2013 Sb.
16. Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovvi jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovvi jednotky v písemné formě předpis s údaji o výši jeho pravidelných zálohových plateb, o čísle bankovního účtu, na který mají být zálohy placeny a přidělený variabilní symbol, pod kterým bude vlastník jednotky zálohy hradit. Vlastník jednotky je pak u každé platby na účet společenství povinen uvést tento přidělený variabilní symbol. V případě neuvedení variabilního symbolu k platbě či uvedení nesprávného, bude platba považována společenstvím za neuhrazenou a vlastník jednotky je povinen uhradit poplatek z prodlení tak, jako by byl s platbou v prodlení ve smyslu předchozího odstavce.

Článek XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
2. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
3. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne