

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BERGEROVA 1115/2

Článek I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále je „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství nemůže zajišťovat dluhy jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 3) Co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.

Článek II

Název a sídlo společnosti

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Bergerova 1115/2
- 2) Sídlo společnosti: Bergerova 1115/2, Praha 8 – Kobylisy

Článek III

Členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy vlastníci jednotek nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, datem, dědictvím),
 - c) dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavou, přístavbou, sloučením atp.
- 3) Členství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen.
- 4) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 5) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 6) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek IV **Seznam členů**

- 1) Výbor vede seznam členů společenství v členění po jednotkách s uvedením velikosti podílu jednotky na společných částech, která představuje váhu hlasu jednotky při hlasování na shromáždění. V rámci jednotky se evidují vlastníci a v případě spoluvlastnictví jednotky se eviduje také jejich společný zástupce.
- 2) U každého člena společenství je uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa.
- 3) Vlastník jednotky, v případě spoluvlastnictví jednotky společný zástupce, je povinen oznámit výboru adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost, do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení.

Článek V **Práva a povinnosti člena společenství**

- 1) Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; přitom může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
 - g) rozdělit jednotku na podíly.
 - h) právo přehlasovaného vlastníka navrhnout soudu, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, soud rozhodl spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí,
 - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se,
 - j) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období a vrácení případných přeplatků do tří měsíců od data vyúčtování,
 - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
 - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisu ze schůze shromáždění a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
 - m) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 2) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

- c) udržovat byt a společné části vyhrazené vlastníkově k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Tato povinnost se nevztahuje na stavební úpravy společných částí ve výlučném užívání vlastníka,
- d) oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví včetně adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, totéž se týká změny 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 v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- e) hradit stanovené zálohy na výdaje spojené se správou domu a pozemku a případné nedoplatky podle vyúčtování těchto výdajů; v případě prodlení je povinen zaplatit poplatek z prodlení podle článku XII, oddíl B. odst. 8) těchto stanov,
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb do tří měsíců po předložení vyúčtování; v případě prodlení je povinen zaplatit poplatek z prodlení podle článku XII, oddíl C. odst. 9) těchto stanov,
- g) umožnit přístup do jednotky pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, elektřiny a tepla,
- h) umožnit pro předchozím vyzvání přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, tepla, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících,
- i) zdržet se všeho co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo již rozhodnuto,
- j) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předloží ještě před zahájením zamýšlených úprav výboru společenství potřebnou dokumentaci a umožní přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván výborem společenství,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci a jejich podnájemci (včetně škod způsobených domácími zvířaty),
- l) na návrh výboru společenství 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 ostatním vlastníkům jednotek,
- m) člen ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
- n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit výboru společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

Článek VI

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou.
 - a) shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) výbor společenství.

Kontrolní komise není zřízena. Její funkci plní shromáždění vlastníků jednotek a jednotliví vlastníci se svými právy podle těchto stanov.

- 2) Funkční období volených orgánů je 5 let. Opakované členství ve volených orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává volený orgán funkci do zvolení nového voleného orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
Členství ve voleném orgánu končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 3) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením došlým společenství a jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců po tomto doručení.
- 4) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 5) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby již není volen.
- 7) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 8) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tím zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude moci zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 9) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce.
- 10) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, který vyhotoví zvolený zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a ověří zvolený ověřovatel.

Článek VII

Shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek.
- 2) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti podílu na společných částech.
- 3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 4) Výbor společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 5) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou všem členům společenství nejpozději 15 dnů před termínem shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 6) Vlastník může písemně zmocnit jiného vlastníka nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala.
- 7) Do působnosti shromáždění náleží rozhodnutí o
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- c) schválení účetní závěrky,
 - d) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství,
 - e) schvalování rozpočtu společenství a z něj vyplývající výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se mezi členy příspěvky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů,
 - f) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - h) změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - i) změně podlahové plochy bytu,
 - j) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - k) opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. X, odst. 9 písm. n) těchto stanov,
 - l) udělování předchozího souhlasu k
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. X, odst. 9 m) těchto stanov,
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a rozhodnutí o její změně,
 - n) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných prostor v domě,
 - o) pravidla pro užívání společných částí domu (domovní řád),
 - p) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků, po schválení účetní závěrky,
 - q) schvalování rozpočtu společenství,
 - r) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 8) Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho program ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení shromáždění. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 9) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor společenství písemně svolat náhradní shromáždění.
- 10) Náhradní shromáždění může být svoláno výborem nejpozději do 2 měsíců od data řádně svolaného, ale neusnášeníschopného shromáždění.
- 11) Náhradní shromáždění se svolá písemnou pozvánkou všem členům společenství nejpozději 15 dnů před termínem náhradního shromáždění za podmínek, jak je stanoveno v článku VII. odst. 4 těchto stanov.
- 12) Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů ve společenství. Usnesení přijatá na náhradním shromáždění mají stejnou právní závaznost jako usnesení přijatá na řádném shromáždění.

Článek VIII

Hlasování

- 1) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 3) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je třeba k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 7 písm. l), bod 4,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru (článek VII. odst. 7 písm. l), bod 3,
 - e) k přijetí usnesení spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 4) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek souvisejících se změnou podílu na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 5) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li proto důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud ve smyslu článku V, odst. 1 h) stanov. Právo je nutno uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká.
- 6) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí nadpoloviční většina všech vlastníků.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Stanovy tímto připouštějí, aby vlastníci jednotek rozhodovali o všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění, a to i v případě náhradního shromáždění.
- 2) Návrh na rozhodování per rollam musí obsahovat návrh na usnesení (včetně kopie veřejné listiny o návrhu na usnesení, vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijaté usnesení shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou), podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit. Tato lhůta činí 15 dní.
- 3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek; pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí usnesení shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
- 5) Výbor společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Článek X Výbor společenství

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) **Výbor má 3 členy.** Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním vlastníků. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění vlastníků). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a jeho důvody anebo jeho odchylný názor.
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam) nebo elektronickou formou se nevylučuje.
- 9) Výbor společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu vlastníkům výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti společenství, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - g) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
 - j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiným povinnostem plynoucím z platných právních předpisů,
 - k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
 - l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek,

- m) může rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000,- Kč, nebo podle rozhodnutí shromáždění,
- n) může rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 200 000,- Kč, nebo podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
- o) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády 366/2013 Sb.,
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Článek XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- 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 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
- 2) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 3) Správou domu 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 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 plynu, elektřiny, tepla, vody, kanalizace a telekomunikačních zařízení,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastní 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 domu,
 - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) 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,
 - g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a těmito stanovami,
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

- 4) Pravidla pro užívání společných částí domu jsou uvedena v domovním řádu, který obsahuje zejména:
- a) práva a povinnosti vlastníků při dodržování občanského soužití v domě,
 - b) držení domácích zvířat,
 - c) používání výtahu, sušárny, klubovny apod.,
 - d) ukládání kol, kočárků, skladování vznětlivých nebo nebezpečných látek,
 - e) protipožární opatření a hygienická opatření proti šíření hmyzu apod.,
 - f) vyvěšování a vykládání věcí (okna, balkony)
 - g) pravidla pro instalaci kamerového systému, televizních antén, satelitů, svodů apod.,
 - h) zajištění klidu, pořádku a čistoty v domě,
 - i) otevírání a zavírání domu,
 - j) zajištění pořádku, odpovědnost za chování návštěv.

Článek XII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 2) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet, jehož položky tvoří plánované příjmy a náklady společenství.
- 3) Příjmy společenství vlastníků, jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky 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 podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) smluvní pokuty zaplacené členy společenství za porušení povinností stanovených domovním řádem
 - g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 4) Nájemné z pronájmu společných částí není příjmem společenství vlastníků, ale vlastníci mají každý rok možnost po vyčíslení příslušné částky z nájmu společných částí připadajících na jejich bytovou jednotku samostatným prohlášením a podpisem převést tuto částku na evidenční účet záloh vlastníka na správu domu.
- 5) Náklady společenství jsou zejména
 - a) náklady na správu společných částí domu a pozemků, tj. zejména na opravy, rekonstrukce, technická zhodnocení a pojištění společných částí domu, smlouvy a dohody o provedení prací, právní, znalecké a poradenské služby, odměny statutárních orgánů a smluvního

správce, vedení účetnictví, poplatky, vnitřní administrativní činnosti společenství podle příslušných předpisů atp.,

b) úhrady za služby spojené s bydlením, případně další platby podle zvláštního právního předpisu.

- 6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- 2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně; může se jednat o další náklady jako poskytování právních služeb, pořízení PC, SW, odečty hodnot poměrových měřidel, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství apod.
- 3) 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 povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad rozhodnutím shromáždění.
- 4) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vůči těmto vlastníkům.
- 5) Zálohově poskytnuté příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby včetně nedoplatků z vyúčtování těchto záloh a další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství na účet správy domu do 15. dne v kalendářním měsíci.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu rozhoduje shromáždění. Zpravidla se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., §2).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) provoz výtahu,
 - h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství do 15. dne v měsíci. Výši měsíčních záloh určí výbor společenství jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období. Výbor společenství má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodně shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Nedojde-li k rozhodnutí shromáždění, rozúčtují se náklady na služby takto
 - a) náklady uvedené v bodě 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
 - b) náklady uvedené v bodě 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 269/215 Sb.),
 - c) náklady uvedené v bodě 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
 - d) náklady uvedené v bodě 1 písm. d) se rozúčtují na bytovou jednotku,
 - e) náklady uvedené v bodě 1 písm. e) – g) se rozúčtují na bytovou jednotku,
 - f) náklady uvedené v bodě 1 písm. h) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než tři měsíce v průběhu účtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než tři měsíce v průběhu účtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro vyúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1 ‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý započatý měsíc.
- 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího období doložit vlastníku náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování a umožnit vlastníku pořízení kopie podkladů.

D. Majetek a hospodaření společenství vlastníků

- 1) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Společenství hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 4) Vlastníci jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a ve stejném poměru ručí i za závazky společenství.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky a příslušných společných částí.

Článek XIII

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 bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu 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, přičemž se má za to, že velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka je rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- 5) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

Článek XIV

Závěrečná ustanovení

- 1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
- 3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- 4) Tyto stanovy jsou zaregistrovány u rejstříku společenství vlastníků Městského soudu v Praze a jsou k dispozici na webových stránkách <https://www.bergerova1115.cz>, nebo u výboru společenství.