

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků jednotek v domě Dejvická 189/7, 189/5, Praha 6**

**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I**

**Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků jednotek v domě Dejvická 189/7, 189/5, Praha 6 (dále též jen „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.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p 189, v ulici Dejvická č. o. 5 a 7, v obci Praha, v části obce Dejvice, který stojí na pozemcích parc. č 122/1, 122/2, 122/3 a 121 to vše, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 2495 pro obec Praha a katastrální území Dejvice a za účelem správy shora uvedených pozemků (dále též jen „dům“ a „pozemek“ – pro jednoduchost v jednotném čísle).
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.
- (4) Společenství vlastníků vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů dne 1.12.2002 a bylo zapsáno do veřejného rejstříku dne 27.7.2005.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (7) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

**Čl. II**

**Název, sídlo a identifikační číslo**

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek v domě Dejvická 189/7, 189/5, Praha 6**
- (2) Sídlem je: **Praha 6, Dejvická 189/7, PSČ 16000**
- (3) Identifikační číslo je: **27259277**

**ČÁST DRUHÁ**

**PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Čl. III**

**Obecné vymezení správy domu a pozemku**

- (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.

**Čl. IV**

**Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

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, smlouvy o výstavbě nebo stanov společenství vlastníků 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 tepla, teplé vody, pitné vody 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 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 domu.

## Čl. V

### Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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 jiných 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 vlastníků,
- d. 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,
- 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.

## Čl. VI

### 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, a
  - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, příp. zajištění provozu jiných zařízení umístěných ve společných částech domu či na společných částech domu, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. VII

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

- (1) 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 (dále jen „**smlouva se správcem**“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
  - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b. cenu za služby poskytované správcem,
  - 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 jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - h. další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. Činnosti správce mohou být rozděleny mezi více osob.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

#### Čl. VIII

##### 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.

#### Čl. IX.

##### 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 a příjmení,
  - b. datum narození,
  - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
  - d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f. adresa elektronické pošty vlastníka jednotky, pokud si ji vlastník jednotky zřídil a souhlasí s jejím uvedením do seznamu členů,
  - g. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
  - h. jedinečný přístupový údaj (ID) do Aplikace (čl. XV. odst. 2 stanov).
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (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 dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

#### Čl. X

##### Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,
  - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, 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,
  - g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se

správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
  - a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se 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 domu a pozemku,
  - 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 dobrý 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,
  - h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
- (4) 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.
- (5) 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 vlastníků 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.
- (6) Upravuje-li vlastník jednotky 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 vlastníků.
- (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. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (10) 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 tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby. V případě chovu větších domácích zvířat (psů, koček apod.) v bytě po dobu, která činí nebo má činit v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, je Vlastník jednotky povinen tento chov oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě.
- (11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě.

## Čl. XI

### Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek 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.
- (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 bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové 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.

## Čl. XII

### 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 dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. XIII

#### Společné ustanovení

Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění a
- b. výbor.

### Čl. XIV

#### Shromáždění

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. 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.
- (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 třiceti 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 pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou adresu elektronické pošty nebo na doručovací adresu a nebyla-li žádná z nich sdělena, pak na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu; za zaslání a doručovací adresu nebo na adresu uvedenou v katastru nemovitostí se považuje též vhození do schránky označené jménem člena společenství. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na vhodném místě ve společných prostorách a na internetových stránkách společenství, budou-li zřízeny. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit a o této možnosti v pozvánce svolavatel vlastníky jednotky vyrozumí.
- (4) 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. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (5) Do působnosti shromáždění patří:
  - a. změna stanov,
  - b. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správy domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - d. schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - e. rozhodování
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
  - f. udělování předchozího souhlasu
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
    - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - g. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
  - h. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (6) 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 či tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. K přijetí rozhodnutí o změně stanov, o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo bytu, o podstatných změnách týkajících se společných částí, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, je zapotřebí souhlasu třípětinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

- (7) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- (8) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- kdo zasedání svolal
  - jak, kdy se konalo,
  - kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
  - jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
  - plné znění přijatých usnesení,
  - uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
  - kdy 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

- (10) 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 tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (11) 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.
- (12) Přípouští se konání náhradního shromáždění. Není-li shromáždění schopné se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo původní zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění na náhradní zasedání. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní zasedání shromáždění. Náhradní zasedání shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno. Na náhradním zasedání může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

## Čl. XV

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Rozhodnutí v listinné podobě:
- 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 změně stanov.
  - 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 patnáct dní.
  - 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.
  - 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.
- (2) Rozhodnutí s využitím technických (elektronických) prostředků:
- Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě (jakož i oznámením na webové stránce [www.svjdejvicka.cz](http://www.svjdejvicka.cz)), aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov (členovi společenství, který ve smyslu čl. IX odst. 1) písm. f) těchto stanov sdělil adresu elektronické pošty, bude takový návrh odeslán i na tuto adresu).
  - 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 informaci o tom, že rozhodování bude probíhat s využitím technických (elektronických) prostředků – prostřednictvím Aplikace. Lhůta k vyjádření činí 15 dní.
  - Rozhodování probíhá prostřednictvím elektronického formuláře, který je členům společenství vlastníků rozeslán pro každé hlasování. Ověření platnosti hlasování je na základě zadání jedinečného přístupového údaje (v těchto stanovách jako „ID“).
  - Každý člen společenství vlastníků (společní členové se pro účely elektronického rozhodování považují za jednoho člena) má přidělený ID. ID každého člena společenství vlastníků je uvedené u správce systému EH.
  - Člen společenství vlastníků zvolí na hlasovacím formuláři jím zvolenou některou z následujících variant rozhodnutí:

- PRO,
- PROTI,
- ZDRŽEL SE.

V případě, že se člen společnosti vlastníků ve lhůtě podle písm. b. tohoto odstavce elektronický formulář hlasování nevyplní, má se za to, že se hlasování zdržel.

- f. Po uplynutí lhůty podle písm. b. tohoto odstavce výbor oznámí výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí i celý obsah přijatého usnesení. Na písemnou žádost kteréhokoli člena společnosti vlastníků výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společnosti vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (3) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. XVI

### Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společnosti vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společnosti vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je pětičlenný a skládá se z předsedy, místopředsedy a dalších členů výboru. Společností vlastníků zastupují dva členové výboru společně, z nichž alespoň jeden musí být předseda či místopředseda výboru, ledaže je dále uvedeno jinak.
- (3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvolávání shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společnosti vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společnosti 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 společnost vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
- (6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. 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 hlasoval.
- (7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí a zároveň vždy před zasláním a vyvěšením pozvánky na zasedání členské schůze, kterou zamýšlí výbor svolat. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen 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 předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 8 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společnosti vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společnosti vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu. Ohledně rozhodování mimo zasedání výboru se použije přiměřeně čl. XV stanov.
- (8) Má-li společnost vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
- (9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- (10) Výbor jako výkonný orgán společnosti vlastníků zejména:
  - a. zajišťuje záležitosti společnosti vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společnosti 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. rozhoduje o 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 společnosti vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti 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 řádné vedení písemností společnosti vlastníků,
  - h. sděluje jednotlivým členům společnosti vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (11) 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,
  - 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 vlastníka ve smyslu § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- (12) V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 200 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 200 000 Kč;
  - b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 10 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech či odstranění jejich důsledků, jakož i oprav, jejichž nutnost vyplývá z revizních zpráv.
- (13) 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 stanovami.
- (14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- (15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (16) Přijetí těchto stanov nemá vliv na trvání funkce členů výboru zvolených dle stanov v jejich předchozím znění. Délka funkčního období členů výboru se řídí podle znění stanov platného a účinného v době jejich zvolení.

## ČÁST PÁTÁ

### PRÁVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

#### Čl. XVII

- (1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.
- (2) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

#### Čl. XVIII

##### Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

Podrobná pravidla pro užívání společných částí může stanovit domovní řád, o jehož přijetí, zrušení a změně rozhoduje shromáždění. Domovní řád musí být v souladu se zákonem a těmito stanovami. V případě rozporu domovního řádu se zákonem nebo stanovami se použije zákon nebo stanovy.

## ČÁST ŠESTÁ

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

#### Čl. XIX

##### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XX stanov,



- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XX stanov,
  - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - 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 a z dispozic se společnými částmi domu (zejména jejich nájmem).
- (2) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (3) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění. V případě, že rozpočet nebude tímto postupem schválen, postupuje se dle rozpočtu schváleného pro předchozí rok či jiné období, příp. dle posledního schváleného rozpočtu.
- (4) 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.
- (5) Výsledky plnění rozpočtu projednává shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Čl. XX

### 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:
- a. náklady na odměňování členů výboru,
  - b. náklady na vedení účetnictví,
  - c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V 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, například 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 na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## Čl. XXI

### 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 jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- (3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) 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. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - c. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - d. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, provoz a údržba zahrady, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování; shromáždění může rozhodnout o tom, že při rozúčtování náklady na služby podle tohoto písm. d) se zohlední též chov větších domácích zvířat v bytech (psů, koček apod.), přičemž koeficient, jímž se zohlední chov takového domácího zvířete v bytě ve vztahu k osobě žijící v bytě dle čl. X odst. 10, nepřekročí 0,5.

- (6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.
- (7) Výše pokuty pro případ prodlení s doručením vyúčtování služeb a dále pro případ porušení jiné povinnosti uložené společenství zákonem č. 67/2013 Sb., činí 10 Kč za každý celý kalendářní měsíc prodlení.

## **ČÁST SEDMÁ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. XXII**

(1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne : xx.xx.2022.

(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanským zákoníkem.