

Stanovy společenství vlastníků

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování tohoto účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Čl. II

Název a sídlo společenství vlastníků

- (1) Název: Společenství vlastníků jednotek pro dům Třinecká 672, Praha 18 - Letňany
- (2) Sídlo: Třinecká 672, 199 00 Praha - Letňany

Čl. III.

Činnost společenství vlastníků

- (1) Činností společenství vlastníků je správa domu a pozemku parc. č. 629/18 a budovy č.p. 672 na uvedeném pozemku parc. č. 629/18.
- (2) Společenství vlastníků se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo se může stát 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.
- (3) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (4) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. 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 vlastníkům domu či výlučně k užívání jen některému vlastníkovvi. Správa domu zahrnuje i pojištění domu a pozemku.

Čl. IV

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

I. Členství ve společenství vlastníků

(1) Členy společenství jsou fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnické právo k jednotce v domě, pro který je společenství vlastníků založeno. Zakládajícím vlastníkům vzniklo členství ke dni založení společenství vlastníků, ostatním vlastníkům ke dni nabytí vlastnického práva k jednotce v domě.

(2) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve svém společném jmění. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(3) Členství ve společenství vlastníků zaniká úmrtí člena fyzické osoby, zánikem člena právnické osoby bez právního nástupnictví, převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, zánikem jednotky, dalšími způsoby dle zákona.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Převádí-li vlastník vlastnické právo jednotce, doloží nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že žádné takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přešly na nabyvatele, ručí osově odpovědné za správu domu převodce.

II. Člen společenství vlastníků má právo:

- a) libovolně nakládat se svým vlastnictvím v mezích právního řádu a jiné osoby z toho vyloučit,
- b) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, i užívat společné části a to takovým způsobem, aby tím jinému vlastníku jednotky neztížil výkon stejných práv a aby neohrozil, nezměnil nebo nepoškodil společné části,
- c) účastnit se zasedání shromáždění vlastníků a svým hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- d) volit a být volen do volených orgánů společenství vlastníků,
- e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f) obdržet včas vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a na vrácení případných přeplatků,
- g) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,
- h) žádat příslušný orgán společenství vlastníků o sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- i) žádat od společenství vlastníků náhradu škody způsobené společenstvím vlastníků při provádění údržby, opravách, úpravách, přestavbě či jiné změně, o nichž bylo řádně rozhodnuto, uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka bytu.

III. Člen společenství vlastníků je povinen:

- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo měl možnost se s nimi seznámit, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,

- b) informovat společenství vlastníků, že se stal vlastníkem jednotky a oznámit svoji adresu, jména a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, rovněž i alespoň jeden kontakt na svou osobu a na osobu mající v bytě domácnost, pokud ji zde nemá sám vlastník, a to ve formě telefonu, emailu či datové schránky, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, obdobná povinnost platí i v případě změny údajů v jeho oznámení,
- c) oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která v souhrnu činí nejméně tři kalendářní měsíce v jednom kalendářním roce, stejná povinnost platí i v případě, přenechá-li byt k užívání jiné osobě – v takovém případě je povinen oznámit i jméno a adresu této osoby, a dále alespoň jeden kontakt na tuto osobu ve formě telefonu, emailu či datové schránky,
- d) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- e) platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) příspěvky určené na odměňování členů výboru společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti,
- f) pokud upravuje stavebně svůj byt, umožnit, na výzvu osoby odpovědné za správu domu, do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
- g) zdržet se 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 jeho užívání, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků,
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- j) předat výboru společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. V.

Orgány společenství vlastníků a jejich působnost

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
- shromáždění – nejvyšší orgán,
 - výbor – statutární orgán.

Čl. VI.

Shromáždění

I. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků.

(1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Vlastník jednotky se účastní zasedání shromáždění osobně nebo základě písemné plné moci, na které podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.

(3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas prosté většiny hlasů přítomných vlastníků, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků se vyžaduje k přijetí usnesení o:

- změně stanov,

- změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, pokud společenství vlastníků zřizuje zástavní právo k zajištění pohledávky společenství vlastníků z úvěru v rámci působnosti správy domu a pozemku.

II. Do působnosti shromáždění náleží:

- 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, jako i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování o:
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně podílu na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
- g) udělování předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, pokud společenství vlastníků zřizuje zástavní právo k zajištění pohledávky společenství vlastníků z úvěru v rámci působnosti správy domu a pozemku,
- 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 o určení či změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) stanovení výše odměn členů výboru,
- l) rozhodování o použití zisku z hospodaření společenství vlastníků,
- m) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
- n) rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

III. Shromáždění svolává k jeho zasedání anebo písemně navrhuje záležitosti k rozhodnutí mimo zasedání statutární orgán nejméně jedenkrát do roka.

(1) Statutární orgán svolá shromáždění anebo písemně navrhuje záležitosti k rozhodnutí mimo zasedání i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li tak, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání anebo písemně navrhnou záležitosti k rozhodnutí mimo zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Pokud je shromáždění svoláno z podnětu vlastníků, může být pořad jeho zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. To platí pro navrhnuté záležitosti k rozhodnutí mimo zasedání obdobně.

(2) Pozvánka na shromáždění musí být všem vlastníků jednotek zaslána písemně na adresu bydliště nebo na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek a zveřejněna na vývěsce v domě ve lhůtě nejméně patnáct (15) dnů přede dnem jeho konání.

(3) Pozvánka musí obsahovat místo, čas a program zasedání. Místo a čas musí být zvoleny tak, aby co nejméně omezovaly možnosti vlastníků jednotek se zasedání účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

IV. Průběh a usnesení shromáždění

(1) Zasedání shromáždění zahajuje a řídí pověřený člen statutárního orgánu nebo ji svolavatel.

(2) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, námítky či nesouhlas účastníků, pokud bylo požádáno o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, listina přítomných a všechny písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(3) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů ze zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

V. Rozhodnutí mimo zasedání

(1) Namísto svolání shromáždění může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění mimo zasedání – tzv. formou „per rollam“. Volba mezi svoláním shromáždění a písemným návrhem k rozhodnutí mimo zasedání formou „per rollam“ náleží oprávněné osobě.

(2) V tomto případě zašle svolavatel návrh usnesení všem vlastníků jednotek způsobem upraveným pro svolání shromáždění. Tento návrh musí obsahovat i lhůtu pro doručení vyjádření, která činí patnáct (15) dnů (pro její začátek je rozhodující doručení návrhu vlastníkově), podklady potřebné pro posouzení návrhu a případně další údaje. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. Nevyjádří-li se vlastník ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí. Většina hlasů potřebných k přijetí se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků.

(3) Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Usnesení je přijato, pokud pro něj hlasovala většina hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se však tímto usnesením mění všem vlastníků 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.

VI. Soudní ochrana

(1) Zneužije-li člen společenství vlastníků hlasovací právo k újmě celku, rozhodne soud na návrh toho, kdo prokáže právní zájem, že k hlasu tohoto člena nelze pro tento konkrétní případ přihlížet. Toto právo zaniká, pokud nebude návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy ke zneužití hlasu došlo.

(2) Na usnesení shromáždění, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout.

Čl. VII Výbor

I. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků.

(1) Výbor je kolektivním orgánem. Má tři členy, které volí a odvolává shromáždění na dobu pěti (5) let. Členové výboru ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.

(2) Členem výboru může být pouze osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Členem výboru může být i jiná osoba než vlastník jednotky. Členem výboru může být i právnická osoba.

(3) Člen výboru může svoji funkci vykonávat jen osobně.

(4) Člen výboru může být volen opětovně.

(5) Každý, kdo přijme funkci člena výboru se zavazuje vykonávat ji s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(6) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení písemného odstoupení výboru.

(7) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění příslušného k volbě.

II. Zasedání a rozhodování výboru

(1) Zasedání výboru svolává a řídí jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti, místopředseda.

(2) Svolavatel zašle pozvánku s programem jednání ostatním členům výboru e-mailem, nebo pokud s tím souhlasí všichni členové výboru, svolá zasedání výboru telefonicky.

(3) Výbor zasedá dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

(4) Výbor je schopný přijímat usnesení, je-li přítomna většina jeho členů. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, příp. důvody tohoto nesouhlasu. Nepřítomný člen výboru může svůj názor k projednávané záležitosti

vyjádřit i dodatečně, svým písemným prohlášením obsahujícím text projednávaného usnesení a jeho podpis a to ve lhůtě nejpozději do 10 dnů od dne konání příslušného zasedání výboru. Výbor může rozhodnout bez hlasování shromáždění o investicích, rekonstrukcích a opravách nepřevyšujících celkovou částku 100 000,- Kč.

(5) Svolavatel zasedání výboru je povinen zajistit vyhotovení zápisu ze zasedání výboru nejpozději do sedmi dnů a nechat si jeho správnost potvrdit alespoň jedním dalším členem výboru přítomným při zasedání.

(6) Na usnesení výboru, které se přičítá dobrým mravům se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout.

III. Působnost výboru

Do působnosti výboru náleží:

- a) zajišťování veškerých záležitostí společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku, které ze zákona nebo dle těchto stanov nepatří do působnosti shromáždění nebo si je shromáždění ke svému rozhodování nevyhradí, tj. zejména zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pokud nejde o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují o dodavatelů sami, jako např. dodávek tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, vody a odvodu odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového či satelitního signálu, pojištění domu a pozemku, nájem společných částí domu,
- b) plnění usnesení shromáždění, kterému výbor odpovídá za svou činnost,
- c) vedení účetnictví, sestavování účetních závěrek,
- d) příprava podkladů pro zasedání shromáždění, svolávání zasedání shromáždění, předkládání zprávy o hospodaření společenství vlastníků, zprávy o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) řádné vedení veškerých písemností společenství vlastníků včetně evidence údajů povinně sdělovaných vlastníky jednotek,
- f) kontrola placení záloh na úhradu za služby a dalších příspěvků dle usnesení shromáždění, včetně vypořádání nedoplatků nebo přeplatků a vymáhání nedoplatků,
- g) zajišťování plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
- h) plnění povinností podle zákona o zvláštních řízeních soudních ve vztahu k rejstříkovému soudu,
- i) sdělování jmen a adres bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky či nájemce v domě jinému vlastníkovi jednotky, na jeho písemnou žádost.

IV. Způsob jednání výboru za společenství vlastníků

a) Výbor zastupuje společenství vlastníků navenek. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků samostatně.

b) Výbor může udělit písemnou plnou moc jiné osobě ke konkrétnímu právnímu jednání, ve které uvede rozsah zástupního oprávnění. Podpis zmocnitele musí být na plné moci úředně ověřen. Vyžaduje-li se pro právní jednání zvláštní forma, musí být plná moc udělena v téže formě.

c) Za společenství vlastníků se kterýkoliv člen výboru podepisuje tak, že k názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis, příp. údaj o své funkci.

Čl. VIII.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

(1) Správu domu a pozemku zajišťuje společenství vlastníků smluvními poskytovateli těchto služeb, schválenými shromážděním vlastníků a za podmínek odsouhlasených shromážděním vlastníků.

(2) Společné části domu společné všem vlastníkům jednotek, užívají všichni vlastníci jednotek i osoby, kterým umožnili vstup do domu či bytu, způsobem, aby tím jinému vlastníku jednotky neztížili výkon stejných práv, nerušili klid v domě, a aby neohrozili, nezměnili nebo nepoškodili společné části. Společenství vlastníků má právo žádat od osob, které toto porušili, úhradu vzniklé škody nebo nákladů spojených s opravou či uvedením do původního stavu.

(3) Společné části náležející k výhradnímu užívání pouze některých vlastníků (např. balkony přiléhající k jejich bytu) jsou oprávněni užívat pouze tito vlastníci, kteří jsou současně povinni provádět jejich opravy a údržbu.

(4) Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a společných částí (tzv. dlouhodobé zálohy) jsou určeny dle velikosti podílu na společných částech.

Čl. IX.

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

(1) Pravidla pro rozúčtování příspěvků jsou následující:

- a) Vodné a stočné – náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány dle náměrů jednotlivých vodoměrů. V případě vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a náměry jednotlivých bytových měřidel, vyššího než 20%, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu.
- b) Elektrická energie společných prostor – náklady vynaložené na elektrickou energii užitou ve společných prostorách budou rozúčtovány dle počtu osob v příslušné jednotce.
- c) Úklid společných prostor – náklady vynaložené na úklid společných prostor budou rozúčtovány rovným dílem mezi všechny vlastníky jednotek v domě.
- f) Odpad – náklady na svoz domovního odpadu budou rozúčtovány dle počtu osob v příslušné jednotce v domě.
- d) Správa – příspěvky určené k odměňování osob zajišťujících správu domu a pozemku, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti, budou pro všechny vlastníky jednotek v domě stejné.
- e) Pojištění – náklady na pojištění společných prostor domu budou rozúčtovány dle výše spoluvlastnického podílu příslušné jednotky. Vytápění a ohřev TUV jsou zajišťovány samostatnými elektrickými kotly v každé jednotce a náklady s tím spojené budou dodavateli hrazeny přímo jednotlivými vlastníky jednotek.

(2) Vyúčtování předepsaných záloh na jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním a vlastnictvím jednotky a příspěvků na správu domu a pozemku se zpracovává vždy po skončení celého kalendářního roku, tj. za období leden – prosinec předchozího roku.

(3) V případě zálohových plnění spojených s vlastnictvím a užíváním jednotek rozúčtovávaných dle počtu osob v předmětné jednotce, je nejnižší možný počet stanoven na jednoho (1) uživatele (vlastníka). Mezi počty osob se bez výjimky započítávají veškeré osoby užívající předmětnou jednotku, tj. včetně dětí, a to dnem jejich narození.

(4) U vlastníků, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé, zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.

(5) Příspěvky na správu domu a pozemku (příspěvky do dlouhodobé zálohy) a zálohy na úhradu za poskytované služby, jejichž výčet je uveden výše, hradí členové společenství vlastníků na bankovní účet společenství vlastníků, pod variabilním symbolem, jenž je složen z čísla popisného domu a čísla jednotky, a to vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Úhradu v hotovosti je možno realizovat na přepážce peněžního ústavu i poslední pracovní den příslušného kalendářního měsíce.

(6) Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být podepsán bývalým i novým vlastníkem. Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, budou naměřené hodnoty rozděleny v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

(7) V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem domu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem. V případě, že se prokáže, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. Pokud se prokáže, že přezkušované poměrové měřidlo nesplňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady společenství vlastníků a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky.

(8) Vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku i záloh na služby provádí výbor společenství vlastníků nejpozději do čtyř (4) kalendářních měsíců po uplynutí kalendářního roku, za který je vyúčtování prováděno.

(9) Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím způsobem:

- a. Vlastníkům jednotek nebydlícím v domě, bude vyúčtování zasláno emailem nebo dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu evidovanou v seznamu vlastníků výborem společenství vlastníků.
- b. Ostatním vlastníkům bude vyúčtování vhozeno do jejich poštovních schránek v domě nebo zasláno emailem.
- c. V případě, že se vlastník nebude zdržovat na adrese, kterou nahlásil výboru společenství vlastníků, bude mu vyúčtování zasláno na adresu vedenou v katastru nemovitostí.

(10) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky zpracovateli vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

(11) Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování jsou splatné do sedmi (7) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(12) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČL. X.

Zrušení společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě 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 vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XI.

Závěrečné ujednání

V otázkách těmito stanovami výslovně neupravených platí platné právní předpisy České republiky.