

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Preambule Definice pojmů

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občansky zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Prohlášení	prohlášení vlastníka budovy ze dne 17. 12. 2007 ve smyslu § 4 zákona č. 72/1994 Sb., vložené do katastru nemovitostí pod sp. zn. (č.j.) V 21/2008-606, v aktuálním znění;
Dům	budova č.p. 2737, 2738, 2739 a 2740, stojící na pozemku parc. č. st. 10022, parc. č. st. 10024 a parc. č. st. 10025 v k.ú. Pardubice, část obce Zelené Předměstí, včetně příslušenství;
Pozemek	pozemek pod Domem parc. č. st. 10022, parc. č. st. 10024 a parc. č. st. 10025 v k.ú. Pardubice, část obce Zelené Předměstí, včetně všech součástí a příslušenství;
Jednotka	Prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt;
Byt	prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky. Pokud je v Domě vymezen jako součást Jednotky nebytový prostor (jako prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení), vztahují se ustanovení těchto stanov týkající se Bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor, není-li dále uvedeno jinak;
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je neoddělitelně spojen s Jednotkou. Prohlášení může určit, že některé Společné části jsou výlučně užívány jen některým vlastníkem Jednotky;
Společenství	právní osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajištění správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;
Služby	plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.

Článek 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.

Článek 2

Název a sídlo Společenství

- 1) Název Společenství: Společenství vlastníků domu nábřeží Závodu míru 2737, 2738, 27392740 Pardubice
- 2) Sídlo Společenství: nábřeží Závodu míru 2737, 530 02 Pardubice

Článek 3

Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami nebo Prohlášením určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a. provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. Společných částí (včetně technických zařízení Domu); a
 - ii. 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. pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení;
 - c. údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,

- d. uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 4) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů;
 - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
 - c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d. vedení seznamu členů Společenství,
 - e. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;
 - f. činnosti spojené s provozováním Společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - g. činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
 - 5) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
 - a. zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b. zajištění dodávek Služeb;
 - c. pojištění Domu a Pozemku;
 - d. nájmu Společných částí;
 - e. nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.
 - 6) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 13 těchto stanov.

Článek 4

Členství ve Společenství

- 1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo.
- 2) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této Jednotky.
- 3) 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.
- 4) Společní členové mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou.
- 5) Společní členové jsou povinni určit a písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Neučiní-li tak, má se za to, že je společným zástupcem spoluvlastník s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na Jednotce.
- 6) Společný zástupce plní jménem společných členů vůči Společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit Jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči Společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka Jednotky.
- 7) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, resp. pokud není spoluvlastník s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na Jednotce určen na základě čl. 4 odst. 5) druhá věta stanov, uvede se v prezenční listině shromáždění vlastníků nepřítomnost společného zástupce (spolu)vlastníků Jednotky s velikostí hlasu připadajícího na tuto Jednotku – Jednotka nehlasuje.
- 8) Členství ve Společenství vzniká:
 - a. vznikem Společenství osobám, které byly ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
 - b. nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
 - c. přechodem vlastnictví Jednotky nebo
 - d. převodem vlastnictví Jednotky.
- 9) Členství ve Společenství zaniká:
 - a. převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
 - b. úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,
 - c. zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupce,
 - d. zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
 - e. dalším způsobem, pokud to stanoví o.z. či jiný právní předpis.

Článek 5

Seznam členů

- 1) Společenství vede v písemné nebo elektronické podobě seznam členů Společenství v členění po Jednotkách. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona.
- 2) V seznamu členů se evidují:
 - a) Informace o Jednotce a členovi:
 - a. číslo Jednotky
 - b. spoluvlastnický podíl Jednotky na Společných částech
 - c. jméno a příjmení člena nebo společných členů
 - d. adresa trvalého bydliště, popřípadě doručovací adresa, jeli odlišná od trvalého bydliště.
 - b) Informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou v rozsahu údajů uvedených pod bodem a) tohoto odstavce stanov.
 - c) Informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
 - a. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost
 - b. telefonní číslo člena
 - c. adresa člena pro doručování korespondence elektronicky
 - d. číslo bankovního účtu.
- 3) Je-li Jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů též:
 - a. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
 - b. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů uvedených v odst. 2) písm. a) bodu c. a d. a dále písm. b) bodu b. až d. tohoto článku stanov.
- 4) Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu a Pozemku ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit bez zbytečného odkladu potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Článek 6

Práva a povinnosti člena Společenství

- 1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Člen Společenství má zejména tato práva:
 - a. účastnit se jednání shromáždění vlastníků Jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně rozhodování mimo zasedání,
 - b. účastnit se veškeré činnosti Společenství,
 - c. volit a být volen do orgánů Společenství,
 - d. předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství,
 - 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 a Pozemek spravuje; přitom vlastník Jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy Domu a Pozemku, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
 - g. aby jej Společenství zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou Jednotky,
 - h. obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy,
 - i. obdržet vyúčtování záloh za úhradu Služeb, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy, a vrácení případného přeplatku z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy,
 - j. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění vlastníků a do zápisu ze schůze shromáždění vlastníků,
 - k. na požádání obdržet elektronicky kopii zápisu ze shromáždění vlastníků,
 - l. žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou.
- 3) Člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:
 - a. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b. řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku a pro užívání Společných částí a pro stavební úpravy Bytu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo užívání Bytu; k tomuto účelu je povinen dodržovat Domovní řád, který (bude-li vydán) je umístěn na informační desce na internetových stránkách Společenství,
 - c. udržovat a čistit na vlastní náklad svůj Byt a Společné části vyhrazené vlastníkovvi Jednotky k výlučnému užívání spolu s Jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovvi Jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části,
 - d. oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou (tj. po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v kalendářním roce),

- e. v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu Společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do Bytu,
 - f. hradit řádně a včas příspěvky na správu Domu a Pozemku formou záloh,
 - g. hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu cen Služeb a uhradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování v souladu s právními předpisy,
 - h. podílet se na úhradě ztráty Společenství,
 - i. umožnit na základě předchozí výzvy Společenství přístup do Bytu nebo výlučně užívané Společné části v souladu se zákonem, zejména za účelem umístění, údržby, výměny, kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií. Odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě,
 - j. i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody. Pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - k. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o nichž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do Bytu nebo Společné části jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím,
 - l. upravuje-li vlastník stavebně svůj Byt, předloží včas Společenství potřebnou dokumentaci (dohodu) a umožní přístup do Bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků Jednotek nebo nezasahují, neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části či neporušují statiku Domu, k tomu musí být předem vyzván Společenstvím. V případech stanovených zákonem provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech Jednotek,
 - m. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo Bytu,
 - n. neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na Společných částech, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které Společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - o. respektovat, že na návrh Společenství může soud nařídit prodej Jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu Společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků Jednotek,
 - p. ručit za dluhy Společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na Společných částech,
 - q. plnit další povinnosti uvedené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a usneseníh orgánů Společenství.
- 4) Vlastník Jednotky provádí údržbu a investice ve vztahu k Bytu. Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy, zejména údržbu oken včetně kování a včetně žaluzií, úklid teras, lodžii a balkonů, údržbu nášlapové vrstvy podlah balkonů a terasy, zábradlí, stěn a stropu balkonů či terasy. Člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů

pohybu instalovaných Společenství ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství.

Článek 7

Orgány Společenství- společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a. shromáždění,
 - b. předseda Společenství.
- 2) Délka funkčního období volených orgánů nebo členů volených orgánů je 5 let. Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.
- 3) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným Společenství a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení Společenství.
- 5) Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle o.z. a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu.
- 6) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale ten, 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.
- 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 na zasedání orgánu hlasoval.
- 8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 9) Členové voleného orgánu mají nárok na funkcionářskou odměnu. Výši odměny schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával, např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- 10) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.

Článek 8 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci Jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci Jednotky nebo manželé mající Jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Předseda Společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda Společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků Jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Zasedání shromáždění se svolá pozvánkou zveřejněnou na internetových stránkách Společenství nejpozději 15 dnů před termínem konání shromáždění a současně bude rozeslána elektronicky všem členům Společenství nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění. Pozvánka se zasílá členům Společenství na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Není-li emailová adresa člena Společenství uvedena v seznamu členů, považuje se pozvánka za zaslání vhozením do poštovní schránky v Domě příslušející k Bytu člena. Pozvánku lze předat také osobně. Z pozvánky bude zřejmé místo, čas a pořad zasedání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku Jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede označení místa a času, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Člen Společenství se může dát na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc musí být předložena předsedovi Společenství před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky Jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží písemnou plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na Jednotce, ledaže je společný zástupce sám spoluvlastníkem s nadpolovičním spoluvlastnickým podílem na Jednotce.
- 5) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a. změně stanov,
 - b. volbě a odvolání členů volených orgánů Společenství a dále rozhodování o výši jejich odměn,
 - c. schválení rozpočtu a účetní závěrky,
 - d. vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku,
 - e. celkové výši příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období; není-li v Prohlášení stanoveno jinak, rozdělí se příspěvky na správu Domu a Pozemku podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků Jednotek na Společných částech Domu a Pozemku,
 - f. vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu Domu a Pozemku,
 - g. schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky,
 - h. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - i. rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu Společenství (čl. 11 těchto stanov).

- 6) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:
- a. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu Společenství (čl. 11 odst. 8) těchto stanov),
 - c. uzavření smlouvy o opravě nebo stavební úpravě Společné části, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu Společenství (čl. 11 odst. 9) těchto stanov),
 - d. uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - e. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - f. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku (smluvní správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu poskytovaných Služeb,
 - g. pravidla pro užívání společných částí Domu (domovní řád),
 - h. způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty,
 - i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7) Zasedání shromáždění zahájí předseda Společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. O záležitosti, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů Společenství. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, zařadí předseda Společenství na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- 8) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví předseda Společenství. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak a kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.
- 9) O způsobu zveřejnění zápisu pro členy Společenství rozhoduje předseda Společenství (elektronickou formou, vývěskami atp.). Vlastník Jednotky obdrží na vyžádání od předsedy Společenství elektronickou kopii zápisu ze shromáždění.

Článek 9

Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci Jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Prezenční listinu účastníků shromáždění předseda Společenství předloží v členění po Jednotkách.
- 3) V prezenční listině bude uvedeno u každé Jednotky:
 - a) číslo Jednotky
 - b) spoluvlastnický podíl na Společných částech z katastru nemovitostí
 - c) spoluvlastnický podíl na Společných částech v procentech
 - d) jméno a příjmení vlastníka Jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě Jednotky ve spoluvlastnictví.
- 4) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků Jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- 5) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.
- 6) 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 související se změnou podílu na Společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků Jednotek.
- 7) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku 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. Soud uspořádá právní poměry vlastníků Jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. 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.
- 8) Není-li shromáždění usnášení schopné, svolá předseda Společenství náhradní shromáždění vlastníků jednotek tak, aby se konalo do šesti týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění vlastníků jednotek původně svolané. Náhradní shromáždění vlastníků jednotek musí být svoláno novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pro usnášení schopnost náhradního shromáždění platí ustanovení § 1210 o.z.

Článek 10

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do šesti týdnů ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 2) Rozhodování mimo zasedání shromáždění je možné také v případě, že existují objektivní překážky pro konání zasedání shromáždění, zejména vládní či jiná opatření zamezující či omezující shromažďování osob.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, která činí minimálně 15 dnů, do kdy se má vlastník Jednotky písemně vyjádřit. Návrh zašle předseda Společenství členům Společenství na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, pokud tuto nemají v seznamu členů uvedenu, tak poštou na doručovací (kontaktní) adresu uvedenou v seznamu členů. Návrh bude zveřejněn také na internetové stránce Společenství.
- 4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny počítané z celkového počtu hlasů všech vlastníků Jednotek, ledaže zákon, Prohlášení nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis člena Společenství na vyjádření úředně ověřen. Listina musí být doručena Společenství ve lhůtě pro hlasování (bod 3 článku 10). Hlasovat lze u těch členů Společenství, kteří mají v seznamu členů uvedenou emailovou adresu, odesláním z této emailové adresy. Ostatní členové Společenství hlasují formou odeslání listiny poštou.
- 6) Nedoručí-li člen Společenství předsedovi Společenství svůj souhlas s návrhem usnesení ve stanovené lhůtě, platí, že se hlasování zdržel.
- 7) Předseda Společenství oznámí vlastníkům Jednotek v písemné formě (u členů Společenství, u nichž je v seznamu členů vedena emailová adresa, postačí zaslání emailem) výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení také obsah přijatých usnesení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek 11

Předseda Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je předseda Společenství. Předseda zastupuje Společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za Společenství tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda Společenství je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Předsedu Společenství volí a odvolává shromáždění. Předseda Společenství odpovídá za svou činnost shromáždění.
- 4) Prvním předsedou Společenství je Bytové družstvo Poseidon, IČ: 2593079, se sídlem nábřeží Závodu míru 2737, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice. Předseda Společenství je oprávněn samostatně rozhodnout o tom, že se tento článek stanov vypouští, je oprávněn vyhotovit úplné znění stanov a založit je do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.
- 5) Funkce předsedy Společenství je neslučitelná s členstvím v jiném voleném orgánu Společenství.
- 6) Funkce předsedy Společenství zaniká:
 - a. uplynutím funkčního období,
 - b. odvoláním z funkce,
 - c. odstoupením z funkce,
 - d. ztrátou způsobilosti být předsedou Společenství,
 - e. jiným způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy.
- 7) Předseda Společenství plní úkoly stanovené těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, zejména:
 - a. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu,
 - b. oznamuje v případě rozhodování mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, vlastníkům Jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
 - c. zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,
 - d. oznamuje vlastníkům Jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu Domu a Pozemku,
 - e. rozhoduje za podmínek stanovených v těchto stanovách o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti Společenství, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním Jednotek a nájmu Společných částí, v případě jednání uvedených v bodě 6 článku 8 po předchozím souhlasu shromáždění.
 - 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 Společenství,
 - 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 uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy Domu a Pozemku,
 - l. zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním Společných částí a s užíváním Jednotek,
 - m. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, za podmínek dle čl. 11 odst. 8 stanov,
 - n. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě Společných částí za podmínek dle čl. 11 odst. 9 stanov,
 - o. při správě Domu a Pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - p. zajišťuje, aby každý vlastník Jednotky jako člen Společenství byl seznámen se stanovami Společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka Jednotky s pravidly pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí, pro příspěvky na správu Domu a Pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek, s pravidly pro úhradu cen Služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek,
 - q. jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
 - r. rozhoduje o výši záloh na úhradu Služeb souvisejících s užíváním bytu,
 - s. zajišťuje neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů Společenství na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) Jednotky, přičemž změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky Jednotky, již se ruší předchozí plná moc (tímto není dotčen článek 4 odst. 5 a odst. 7 stanov).
- 8) Statutární orgán Společenství je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 250.000,- Kč; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu, o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč.
- 9) Statutární orgán Společenství je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci Společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 250.000,- Kč a ročně v souhrnu částku 1.000.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 10) Odpovědnost předsedy Společenství za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými právní předpisy.

Článek 12

Pravidla pro správu Domu a Pozemku a užívání Společných částí

- 1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu.
- 2) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Bytu i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo.
- 3) Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání Bytů a Společných částí. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby užívající Byty nebo vstupující do domu. Člen Společenství je povinen dodržovat domovní řád. Domovní řád se uveřejňuje na internetové stránce Společenství.
- 4) Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití Společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití Společných částí, aniž by tato část byla určena Prohlášením jako výlučně užívaná část, uzavírá člen Společenství dohodu s ostatními vlastníky Jednotek prostřednictvím Společenství za předpokladu, že vlastníci nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků rozhodli o správě společné věci uvedeným způsobem.

Článek 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, pro příspěvky na správu Domu a Pozemku a úhradu cen Služeb a pro způsob určení výše placené jednotlivými vlastníky

- 1) Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
- 2) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků zpravidla před začátkem kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství.
- 3) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a. hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení Společných částí Domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí Domu, na pořízení dlouhodobého hmotného majetku movitých a nemovitých věcí do vlastnictví Společenství a odpisy tohoto majetku,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b. náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a. tohoto odstavce stanov.
- 4) Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu

- 1) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
 - a. vlastní činnost Společenství na roční období,
 - b. opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - c. opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce nebo modernizace a stavebních úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.

B. Příspěvky na správu Domu a Pozemku

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to dle čl. „F) Hospodaření domu“ Prohlášení v poměru podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na Společných částech Domu a Pozemku, není-li v Prohlášení stanoveno jinak.
- 2) Výše měsíčních příspěvků vlastníkům jednotek se stanoví z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 3) Spoluvlastníci Jednotky jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Domu a Pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na Jednotce, pokud nedojde k jiné dohodě spoluvlastníků Jednotek.
- 4) Na každou Jednotku stejně se rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která Dům a Pozemek spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství vlastníků, poštovné apod.
- 5) Slouží-li některá ze Společných částí jen některému vlastníku Jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku rozhodnutím shromáždění se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka Jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 6) Příspěvek na správu Domu a Pozemku platí vlastníci Jednotek formou záloh na účet Společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na Služby spojené s užíváním Jednotky.
- 7) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků Jednotek jsou závazkem Společenství vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků Jednotek.
- 8) Zálohový příspěvek na správu Domu a Pozemku se s každým členem vyúčtuje ve lhůtě stanovené právním předpisem; vyúčtování se doručí členům Společenství elektronicky na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, nemá-li člen evidovanou emailovou adresu v seznamu členů, tak vhozením do schránky příslušející k Bytu člena v Domě.
- 9) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství se z části příspěvku na správu Domu a Pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán Společenství na základě plánu oprav, modernizací

a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.

- 10) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 11) Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu Domu povinnost příspěvku na správu Domu a Pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním Bytu vypořádat.
- 12) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu Domu a Pozemku je povinen vlastník Jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

C. Rozúčtování nákladů na Služby

- 1) Společenství zajišťuje zejména tyto Služby:
 - a. dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b. dodávka tepla pro vytápění a pro ohřev vody,
 - c. odvod odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu,
 - d. osvětlení společných prostor v Domě,
 - e. úklid společných prostor v Domě,
 - f. provoz výtahu,
 - g. další služby, o nichž rozhodlo shromáždění.
- 2) O rozsahu poskytovaných Služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci Jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé Služby přímo na účet správy domu (společenství vlastníků) do 20. dne v měsíci. Výši měsíčních záloh určí statutární orgán jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé Služby za uplynulé zúčtovací období. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování anebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované Služby.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Není-li rozhodnutím shromáždění rozhodnuto jinak, rozúčtují se náklady na Služby takto:
 - a. náklady uvedené v odst. 1) písm. a. této části C. se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech.
 - b. náklady uvedené v odst. 1) písm. b. této části C. se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
 - c. náklady uvedené v odst. 1) písm. c. – f. této části C. se rozúčtují na každou Jednotku v poměru spoluvlastnických podílů ke společným částem Domu,
 - d. náklady uvedené v bodě 1) písm. g. této části C. se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za Služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to po skončení zúčtovacího období ve lhůtách stanovených právním předpisem.
- 6) Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné ve lhůtách stanovených právním předpisem.

- 7) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na Služby spojené s užíváním Jednotky a poplatky spojené se správou Domu a Pozemku je povinen vlastník Jednotky zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky, nejméně však 500 Kč za každý započatý měsíc. Výzva k zaplacení dlužné zálohové platby je zpoplatněna částkou 100 Kč.
- 8) Ve smyslu § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 50,- Kč měsíčně.
- 9) Vlastník Jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování Služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 kalendářních dnů ode dne doručení námitek.
- 10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka Jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku Jednotky ceny jednotlivých Služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto Služby, způsob rozúčtování uvedených cen Služeb, provedení vyúčtování Služeb a umožnit vlastníku Jednotky pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

D. Majetek a hospodaření Společenství

- 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 příslušných ustanovení o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek 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 odpovídající jejich spoluvlastnických podílů na Společných částech 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.

Článek 14

Závěrečná ustanovení stanov

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákon, a souvisejících právních předpisů.
- 2) Nevyplývá-li z OZ, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 OZ), vyjma ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzích (spolek upravuje OZ v §§ 214-302).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví předseda Společenství bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku Společenství vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové.