

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek domů Tusarova 1519, 1520, 1521, Praha 7

#### Čl. I

1. Společenství nabyvá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1519, 1520, 1521 a pozemků parc. č. 1154/1 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1154/2 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1154/3 zastavěná plocha a nádvoří, to vše v obci Praha a katastrálním území Holešovice (dále jen "dům,, a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").
3. Společenství vzniklo způsobem dle § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., ke dni 30. března 2005.

#### Čl. II

##### Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků Tusarova 1519, 1520, 1521, Praha 7.**
2. Sídlem společenství je Praha 7, Tusarova 1519, PSČ: 170 00.

#### Čl. III

##### Správa domu a další činnosti

1. Společenství zajišťuje správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.
3. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
  - a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy a pozemku,
  - b) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě, včetně havarijní služby,
  - c) zajišťování řádné údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
  - d) administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - e) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - f) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství,
  - g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - h) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, systému k příjmu a rozvodu televizního signálu, hromosvodů a jiných společných částí domu,

- i) pojištění domu, příp. majetku společenství, s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného,
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
  - k) vedení seznamu členů společenství.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), včetně vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a společných částí domu jsou například dodávky elektrické energie, plynu, tepla, dodávky vody a odvádění odpadních vod,
  - b) provozování technických zařízení v domě,
  - c) vedení účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy.
5. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství.
6. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání dle prohlášení vlastníka vymezujícího společné prostory, zejména:
- a) konstrukce budovy:
    - základy,
    - hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce,
    - střecha,
    - výtahy,
    - schodiště,
    - chodby,
    - zařízení umístěná na společných prostorech (hromosvod, antény apod.) kromě zařízení takto umístěných na základě smlouvy,
    - vnější otvorové výplně,
    - společné vstupní portály a dveře (mimo vstupní portály a dveře nebytových prostor určených k podnikání).
  - b) elektro rozvody - až po elektroměr, který je majetkem dodavatele (hlavní jistič včetně přívodního kabelu k jednotce je vlastníka jednotky).
  - c) rozvody vody - vertikální a horizontální rozvody vody včetně hlavního ventilu k dané jednotce (ostatní rozvody vody a kanalizace v dané jednotce jsou vlastníka jednotky).
  - d) rozvody plynu - vertikální a horizontální rozvody plynu včetně hlavního uzávěru k dané jednotce (plynoměr je majetkem dodavatele, vše ostatní je vlastníka jednotky). SVJ zajišťuje potřebné revize zařízení a majitel je povinen umožnit zpřístupnění jednotky a odstranit v termínu případné závady.
  - e) rozvody ÚT - vertikální a horizontální rozvody ÚT včetně uzavíracího ventilu s termoregulační hlavici u jednotlivých radiátorů (radiátory ÚT jsou majetkem vlastníka jednotky).
  - f) měřicí zařízení vody a tepla. Jakákoliv manipulace s nimi musí být se souhlasem výboru společenství.
  - g) balkóny (lodžie) ve společných prostorech domu (na chodbách a u komor Tusarova 24),
  - h) zábradlí na všech lodžích,
  - i) společné prostory v 1. PP Tusarova 24, 26 a 1. NP Tusarova 22, trafostanice VN PRE, a to za podmínek přijatých shromážděním společenství. Zisk z pronájmu těchto prostor je příjem členů společenství podle velikosti jejich podílu na společných

částech domu dle prohlášení vlastníka. Do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (dále jen DZOI) za daný rok se ve výši pronájmu společných prostor předepíše mimořádné plnění podle podílu jednotlivých členů společenství v rámci vyúčtování krátkodobých záloh.

- j) stavby vedlejší včetně jejich příslušenství,
- k) komíny,
- l) větrací šachty,
- m) hasicí zařízení,
- n) vybavení budovy, tj. zejména:
  - zařízení pro příjem rozhlasového a televizního vysílání (STA),
  - zařízení pro elektronickou komunikaci do prostoru vchodu včetně domovních telefonů v jednotkách a příslušných rozvod,
  - zařízení umístěné ve společných prostorech s výjimkou zařízení takto umístěných na základě smlouvy.

#### **Čl. IV Členství ve společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona způsobem dle zákona a rozhodnutí orgánů společenství, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky (i manželé) zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

#### **Čl. V. Orgány Společenství**

1. Orgány Společenství jsou:
  - a) Shromáždění,
  - b) Výbor společenství,
  - c) Kontrolní komise.
2. Podrobnosti o orgánech společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích stanov. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem.
3. Způsobilý být členem voleného orgánu společenství je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

#### **Čl. VI. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - 2.1. změna stanov,
  - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo

- k jednotkám,
- 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh. O výši záloh do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) rozhoduje shromáždění.
  - 2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, Záloha jednotlivé jednotky za služby může být upravena výborem (správcem) podle vyúčtování minulého období dané jednotky, tak aby byl minimalizován nedoplatek dané jednotky v následném období. Úprava záloh za služby je též možná správcem v závislosti na ceně dané služby v daném období.
  - 2.6. rozhodování:
    - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
    - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
    - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
  - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
    - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
    - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která bude vyvěšena na nástěnce v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění a současně může být ve stejné lhůtě zaslána elektronickou poštou těm členům SVJ, kteří společenství sdělí své adresy elektronické pošty. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  5. Zasedání shromáždění řídí pověřený člen výboru, neurčí-li výbor jinou osobu.
  6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.

- 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 6.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
  - 6.2.1. změně stanov,
  - 6.2.2. opravě, stavební úpravě společných částí nebo o jejich financování ve formě úvěru,
  - 6.2.3. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky.
- 6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. Plné moci musí být předány osobě řídící zasedání shromáždění před jeho zahájením a jejich kopie tvoří přílohu zápisu.
8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může být o týchž věcech, které měly být na tomto shromáždění projednány, rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) na návrh osoby, která shromáždění svolala. Je-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, ale není-li přijat návrh na usnesení ve smyslu bodů 6. 2. tohoto článku, může být o tomtéž návrhu rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala. V jiných věcech, než jsou uvedeny v bodě 6. 2. tohoto článku, může být rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh statutárního orgánu společenství.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6. 2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek.

## **Čl. VII**

### **Výbor společenství**

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce (3/4 přítomných na shromáždění SVJ). Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a 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 ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

5. V působnosti výboru je také rozhodování o:
  - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v jednotlivém případě částky 50.000 Kč a v kalendářním roce souhrnné částky 200.000 Kč a dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 200.000 Kč,
  - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 200.000 Kč a zároveň 10.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků nebo opatření k zabránění vzniku škody na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2 tohoto článku stanov je výbor povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
7. Výbor je 3 - 5členný (každý dům musí mít minimálně jednoho člena výboru). Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. V případě rovnosti hlasů členů výboru má rozhodující váhu hlas předsedy výboru. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však 4x za rok a předseda jej svolává písemnou, e-mailovou nebo SMS pozvánkou.
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
9. Společenství zastupuje a za společenství jedná samostatně předseda výboru nebo místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být za společenství podepsáno předsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
10. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh do DZOl, na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje ve spolupráci se správcem vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

## **Čl. VIII.**

### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou

- kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a její členy volí shromáždění stejným způsobem, jakým jsou voleni členové výboru. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
  3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
    - kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnou právní úpravou, těmito stanovami a rozhodnutími shromáždění vlastníků,
    - vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
    - podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
    - může podat výboru nebo pověřenému předsedovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
    - účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## **Čl. IX.**

### **Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
  - 2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - 2.2. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - 2.3. volit a být volen do orgánů společenství,
  - 2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - 2.5. obdržet vyúčtování krátkodobých záloh a vrácení případných přeplatků,
  - 2.6. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
  - 2.7. požádat výbor, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
  - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
  - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena společenství vzniknou (klíče, čipy, nahlížení do listin aj.),
  - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje

- o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
- 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
  - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
  - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu (max. 1 měsíc) statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v jednotce po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,
  - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
  - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku a požádat výbor o jeho vyjádření. Po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

## Čl. X.

### Pravidla pro správu a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
2. Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
  - 2.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů (čipů) vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů (čipů) a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
  - 2.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
  - 2.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
  - 2.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
  - 2.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat



jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání.

- 2.6. Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.

## **Čl. XI.**

### **Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí schválená výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh za služby.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem na bankovní účet společenství nebo operativního správce na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství, nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) může být určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek, ustanovení čl. VI odst. 6. 3. těchto stanov se nepoužije. Rozhodne-li shromáždění o odměně, pak se tyto náklady rozvrhnou na každou jednotku stejně.
8. Za účelem financování oprav, modernizaci a rekonstrukci společných částí domů se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj-dlouhodobá záloha (DZOI). Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI) stanoví statutární orgán na základě schváleného plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. Příspěvek je splatný společně s ostatními zálohami podle Čl. XI odstavce 6. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
9. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy (DZOI), se

s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíce od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy (DZOI) se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

10. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a příspěvku na dlouhodobé zálohy (DZOI) platná v období předcházejícího kalendářního roku.
11. Na náklady za služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku a dlouhodobé zálohy (DZOI) vždy k 20. dni daného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů, předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období – kalendářní rok. Statutární zástupce (ve spolupráci se správcem) může upravit v případě nedoplatku nebo nárůstu ceny odebírané služby, DPH a pod. výši záloh na další období.
12. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

## Čl. XII.

### Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství prostřednictvím elektronické pošty e-mail na adresy sdělené členy. Pouze v případě výslovné písemné žádosti zasílá společenství písemnosti jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li adresa uvedená v seznamu členů společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Toto ustanovení neplatí pouze pro členy, kteří písemně výboru sdělí, že v domě nebydlí a nechtějí vhazovat písemnosti do schránky a sdělí doručovací adresu. Požádá-li o to člen společenství písemně výbor, pak jsou mu jakákoliv oznámení (včetně pozvánky na schůzi shromáždění) zasílána pouze elektronickou poštou na emailovou adresu členem sdělenou.
3. Případná písemná žádost o zasílání písemností poštou nebo jině kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho úředně ověřeným podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; člen společenství je v takovém případě povinen uhradit společenství náklady na poštovné, a to v přiměřené výši zálohově předem s tím, že poskytnutá záloha bude zúčtována ročně.
5. Ustanovení odst. 2 až 5 tohoto článku stanov nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich

žádosti.

6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
7. Tyto stanovy byly schváleny shromáždění společenství dne .....

