

Stanovy společenství vlastníků [REDACTED]

Usnesením shromáždění vlastníků jednotek v domě č.p. [REDACTED] na ulici [REDACTED] v [REDACTED], konané dne 11. 3. 2014, v souladu s § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím byly schváleny tyto stanovy.

Čl. I

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] v [REDACTED]
2. Sídlo společenství: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], okres [REDACTED]
3. IČO: [REDACTED]
4. Zápis v OR: [REDACTED]

Čl. II

Postavení společenství a jeho vznik

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla dnem 1. července 2000 na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),
2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a v těchto stanovách.
3. Společenství je zřízeno na dobu neurčitou.

Čl. III

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí
 - a. zajišťování provozu společných částí 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 bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b. zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí spojeno (dále jen služby),
 - c. zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby s výjimkou vnitřního prostoru jednotek,
 - d. zajišťování pojištění nemovitosti,
 - e. zajišťování revizí a oprav protipožárního zařízení domu,
 - f. zajišťování revizí a oprav plynové kotelny, rozvodů elektrické energie a hromosvodů, zajišťování oprav svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a provozu radiátorů ústředního vytápění a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a bytových telefonů,
 - g. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - h. vybírání zálohových plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené s údržbou a opravami společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto zálohové platby z rozhodnutí vlastníků vybírány, vedení řádné evidence těchto plateb, vybírání odměny za zajištění správy domu,
 - i. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - j. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - k. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
 - l. vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,

- m. další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných částí domu.
3. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství
 - a. plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b. dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c. dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d. dodávky tepla,
 - e. pojištění domu,
 - f. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
4. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby
 - a. vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b. vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e. provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
5. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. IV Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
 - b. výbor společenství (dále jen "výbor").
2. Výbor je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jejich první volbu.
4. Výbor je tříčlenný a funkční období členů výboru činí 5 let počínaje dnem jejich zvolení. Předsedu resp. místopředsedu volí ze svých členů výbor.
5. Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
7. Členům výboru bude poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
8. O průběhu první schůze shromáždění, musí být pořízen notářský zápis. Účast notáře při následné volbě výboru se nevyžaduje.
9. Člen výboru, předseda resp. místopředseda společenství může být volen opětovně na shromáždění vlastníků.
10. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
11. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
12. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, shromáždění provede novou volbu člena výboru a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
13. Na shromáždění může být schválena kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí bod 2 až 7 a 9 až 12.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování
 - a. o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
 - b. o schválení nebo o změně stanov,
 - c. o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
 - d. o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e. rozhodování o výši zálohových plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto platby z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - f. stanovení výše odměny členů výboru resp. předsedy společenství,
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor nebo všichni členové výboru odstoupili nebo žádný ze členů výboru nesvolá shromáždění vlastníků, ačkoliv je výbor k tomu podle těchto stanov povinen, může svolat shromáždění vlastníků kterýkoliv vlastník pověřený k tomu alespoň 25 % vlastníků jednotek v domě
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 10 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo předseda společenství.
7. **Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.** Osoby, které žijí se spoluvlastníky ve společné domácnosti jsou oprávněny vykonávat práva na shromáždění vlastníků jen na základě písemné plné moci. Výkon práv na shromáždění vlastníků nemůže vykonávat nájemce, podnájemce nebo jiná cizí osoba, nebyla-li k výkonu práv na shromáždění vlastníků nepřítomným spoluvlastníkem pověřena jeho zastoupením.

Zúčastnit shromáždění se mohou i osoby, které žijí s vlastníky ve společné domácnosti nebo nájemci či podnájemci, kteří nebyli pověřeni zastoupením nepřítomného vlastníka. Nepoužívají však práv člena společenství. Výbor může na shromáždění vlastníků přizvat i cizí osoby, pokud bude řešena závažná problematika domu.
8. **Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu;** spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 1209 obč. zákoníku). Má-li být předmětem soudního přezkoumání povinnost vlastníka poskytnout peněžní plnění (platby na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, event. zálohy na tyto výdaje, pokud by nebyly dostatečně kryty z plateb apod.), není splnění povinnosti vlastníka jednotky, který o přezkoumání usnesení shromáždění požádal, tímto pozastaveno ani odloženo. Pokud vlastník (spoluvlastníci) peněžité plnění ve stanovené lhůtě neposkytne, je v prodlení.
9. **K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy o schválení nebo o změně stanov o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.**
10. **K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.**
11. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, mohou vlastníci jednotek přijmout rozhodnutí mimo shromáždění dle § 1210 a násl. Občanského zákoníku.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání shromáždění,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Zápis z jednání shromáždění se archivuje elektronicky prostřednictvím správce. Mimo to musí být do 20 dnů od konání shromáždění pro členy společenství zveřejněn na určeném místě, a to zpravidla po dobu jednoho týdne.

Čl. VI Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
5. Činnost výboru může být upravena v jednacím řádu výboru, který podléhá schválení shromáždění vlastníků. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
7. Výbor zejména:
 - a. jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c. navrhuje výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno těmito stanovami nebo zvláštním právním předpisem, např. o nájmemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - d. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e. odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - f. sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
 - g. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
 - h. je oprávněn v rámci přijímání opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na platbách spojených s výdaji na správu, údržbu a opravy společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby jakož i při uplatnění a vymáhání náhrady škody, vyžádat znalecký posudek, podat žalobu nebo k tomuto zmocnit třetí osoby,
 - i. má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
 - j. rozhoduje o čerpání prostředků dle čl. VIII odst. 2d v maximální výši 50 000.- Kč pro jednotlivý případ. O čerpání částky na opravy a údržbu nad rámec 50 000.-Kč pro jednotlivý případ je oprávněno rozhodnout pouze shromáždění vlastníků,
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování členů výboru,
 - d. námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. Členové výboru rovněž neodpovídají za škodu, pokud plnili usnesení shromáždění.

Čl. VII

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl. VIII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b. podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c. volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d. předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f. nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, domovní řád,
 - b. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c. neprodleně upozorňovat výbor a pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - d. hradit stanovené platby na výdaje spojené se správou domu a stanovené finanční prostředky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f. umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou měřidel a rozvodů vody, tepla a odpadů. Po dohodě s výborem umožnit vstup do jednotky osobám, které provádějí opravy a úpravy na společných částech domu, v míře nezbytně nutné, je-li vstup do jednotky nezbytný pro provedení opravy, a to na dobu nezbytně nutnou.
 - g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - h. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
 - k. oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l. zajistit provádění úklidu společných částí domu, pozemků ve vlastnictví členů Společenství a chodníků, přílehlých k těmto pozemkům dle rozhodnutí shromáždění. V případě neplnění bude využito možných právních sankcí.
3. K plnění povinností členů společenství jsou spoluvlastníci i osoby bydlící v bytě vlastníka, jakož i osoby, které s nimi bydlí ve společné domácnosti zavázáni společně a nerozdílně. Společně a nerozdílně odpovídají spoluvlastníci jednotek a osoby, které s nimi bydlí ve společné domácnosti, jakož i osoby bydlící v bytě vlastníka v nájmu, za úhradu škody způsobené osobami, které v jednotce bydlí na základě nájemní, podnájemní smlouvy nebo jiného právního vztahu anebo bez právního titulu, jakož i za škodu způsobenou osobami, které se s jejich svolením v bytě nebo domě zdržovali, byť jen krátkodobě (návštěva).
4. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. Je-li jednotka ve vlastnictví více osob, zapisuje se v knize členů společenství jako první v pořadí ten spoluvlastník, který bude vykonávat práva shromáždění vlastníků jednotek jako společný zástupce za danou jednotku.

Čl. IX Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b. úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c. zánikem člena společenství - právnické osoby,
 - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. X Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohové platby podle čl. VIII. odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a v termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. V případě prodlení plateb je společenství oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve výši 2,5 % z dlužné částky za každý den prodlení platby a to až do úplného zaplacení dlužné částky. Zálohy stanovené výše uvedeným způsobem jsou ke dni jejich splatnosti závazkem každého jednotlivého člena společenství vůči tomuto společenství. Zaplacení poplatku z prodlení není dotčen nárok na náhradu škody, kterou jsou zejména úroky z prodlení vyúčtované za pozdní úhradu služeb nebo jiného poskytovaného plnění, event. vyšší náklady na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, které prokazatelně vznikly tím, že provedení prací nebo poskytnutí služeb bylo odloženo pro nedostatek finančních prostředků na účtu společenství vlastníků, způsobený prodlením vlastníka jednotky s peněžitým plněním. Pokud by bylo v prodlení více vlastníků jednotek, podílí se na náhradě škody podle podílu jejich dlužných částek.
2. Podíl jednotlivých vlastníků na nákladech spojených se správou a údržbou domu se stanoví takto :
 - a. jako jeden díl z celkového počtu spravovaných jednotek v domě na krytí nákladů na správu domu
 - b. jako podíl odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu na krytí nákladů spojených s údržbou a opravami společných částí domu
 - c. výpočtem podle obecných předpisů upravujících rozúčtování služeb spojených s bydlením
 1. dodávka tepla – dle platné legislativy určené na rozúčtování nákladů podle instalovaných indikátorů spotřeby tepla
 2. vodné a stočné – poměrně dle náměrů jednotlivých bytových měřidel
 3. osvětlení společných prostor, likvidace komunálního odpadu – dle počtu osob v domácnosti
3. O vyúčtování záloh podle bodu čl. VIII. odst. 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
4. Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na rekonstrukce a modernizace společných částí domu se s jednotlivými členy společenství nvyřadává a převádí se do následujícího roku. V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě člena společenství se převádí zůstatek těchto záloh na opravy ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku si původní a nový vlastník vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání z prostředků složených na účtu společenství. Má-li společenství vlastníků za původním vlastníkem jednotky pohledávku musí původní vlastník o tomto budoucí nabyvatele jednotky informovat a zavázat je k tomu, že při změně vlastníka jednotky přistoupí k závazku původního vlastníka jednotky, pokud do té doby závazek původního dlužníka nezanikne splněním. Nový vlastník jednotky přistoupením k těmto stanovám současně přistupuje k závazku nebo závazkům původního vlastníka jednotky, do výše v jaké vznikly do data zápisu nového vlastníka do knihy členů společenství. Výbor je povinen na žádost vlastníka vystavit písemné potvrzení o výši závazků původního vlastníka jednotky vůči společenství vlastníků a uvést výši dluhu a jednotlivé tituly. Nový vlastník je povinen přistoupení k závazku (závazkům) původního vlastníka bezodkladně výboru potvrdit písemnou formou.
5. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII. odst. 2 písm. e) je výbor povinen jednou ročně rozúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 60 dnů po vyúčtování záloh.

Čl. XI
Hospodaření společenství

1. Hospodaření společenství vlastníků jednotek při správě domu a pozemku upravují §§ 15 a násl. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,
2. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu a pozemku a úhradou služeb.
3. Společenství vede podvojný účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činností podle čl. III pověřit jinou osobu (správce).
5. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Čl. XII
Zánik společenství

Zánik společenství vlastníků upravují §§ 1215 a násl. Občanského zákoníku.

Čl. XIII
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek konaným dne 11.3.2014.
2. Tyto stanovy ruší původní stanovy společenství vlastníků jednotek schválené dne 15.6.2005 v plném rozsahu.

Za společenství vlastníků:

.....

.....

.....
