

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek I Úvodní ustanovení

(1) Pro účely těchto stanov je dále jako:

(a) **zákon o vlastnictví bytů** označen zákon 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,

(b) **občanský zákoník** označen zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

(c) **zákon o poskytování plnění** označen 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,

(d) **vyhláška o pravidlech rozúčtování** označena vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,

(e) **nařízení o bytových záležitostech** označeno nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(f) **pozemek** označen pozemek p.č. 285 v katastrálním území Maršov u Krupky, obec Krupka u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice,

(g) **dům** označena budova č.p. 237 v Krupce, postavená (stojící) na pozemku na adrese Krupka, Jasmínová 237, PSČ 417 42,

(h) **jednotkou** označen byt či nebytový prostor v domě,

(2) Záležitosti výslovně neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ke dni přijetí těchto stanov občanským zákoníkem, zákonem o poskytování plnění, vyhláškou o pravidlech rozúčtování a nařízením o bytových záležitostech jakož i domovním řádem přijatým shromážděním společenství.

Článek II Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba, která vznikla ve smyslu ust. § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů dne 30.12.2002 a jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek III Název společenství

(1) Název společenství: **Společenství vlastníků Jasmínová 237, Krupka**

Článek IV. Název a sídlo společenství

(1) Sídlo společenství: Krupka, Jasmínová 237, PSČ 417 42

Článek V. Členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (3) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů jméno a příjmení zmocněného společného zástupce. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (4) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

Článek VI. Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - d) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - e) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - h) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
 - i) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování

také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,

- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) hradit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služeb) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících,
- h) umožnit na vyzvání přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- k) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
- l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

Článek VII: Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:

- a) **shromáždění,**
- b) **výbor.**

Článek VIII. Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(3) Shromáždění svolá výbor písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 (patnáct) dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek; pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání, k pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit; v pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit; písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

(4) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitel na plné moci úředně ověřen.

(5) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek.

(6) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(7) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.

(8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.

(9) Působnost shromáždění vyplývá z obecně závazných právních předpisů, zejména ke dni přijetí těchto stanov z občanského zákoníku a patří do ní mj. také:

A/ rozhodování o:

- a) změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) stanovení výše hodnoty movité věci, k jejímuž nabytí, zcizení nebo zatížení musí shromáždění udělit předchozí souhlas,
- e) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu, --
- f) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,

B/ udělování předchozího souhlasu k:

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,

(10) Shromáždění rozhoduje také v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(11) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(12) Souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek se vyžaduje k rozhodnutí o:

- a) změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
- f) schvalování rozpočtu společenství,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
- l) změně podlahové plochy bytu,
- m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

- n) změně podílu na společných částech,
- o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
- q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(13) Souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek se vyžaduje k udělování předchozího souhlasu k:

- a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
- c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
- f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(14) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování **per rollam**). Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat mj. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování); tato lhůta činí 20 (dvacet) dnů ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však změnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

Článek IX.

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

(2) Výbor je kolektivní orgán a má 3 členy.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí a odvolává ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí a odvolává ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Délka funkčního období člena výboru činí 5 let.

(5) Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil.

(7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.

(8) Výbor se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem členům výboru 15 (patnáct) dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek a členům výboru. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému členovi výboru včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu člena výboru uvedenou v seznamu členů výboru; uvedl-li člen výboru doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

(9) Předseda výboru může rozhodnout, aby namísto na zasedání výboru bylo o konkrétní záležitosti rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (**per rollam**). K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena výboru adresované předsedovi výboru s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou hlasujícího člena výboru na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; k písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží; předseda výboru oznámí ostatním členům výboru v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. Návrh na rozhodnutí výboru mimo zasedání musí obsahovat:

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému členovi výboru,
- c) stanovení lhůty, ve které má člen výboru doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 15 (patnáct) dnů ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění členům výboru odeslán.

(10) Každý člen výboru má 1 (jeden) hlas.

(11) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

(12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru.

(13) Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků,
- d) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového priznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- f) vede seznam členů,
- g) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- i) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- j) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- k) vymáhá plnění povinností uložených společenstvím vlastníkům jednotek.

Článek X

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Podrobná pravidla pro správu vyplývá z obecně závazných právních předpisů, zejména ke dni přijetí těchto stanov z nařízení o bytových záležitostech.
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku.

B – Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je povinen:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu přijatého shromážděním, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.
- (3) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

Článek XI.

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (2) 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.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace.

Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavatelem a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.

(4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

(5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.

(6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.

(7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství. Spolu s tím platí také zálohy naplnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby).

(3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

(4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.

(5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka teplé vody,
- c) osvětlení společných prostor v domě,
- d) úklid společných prostor,
- e) provoz výtahů,
- f) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek .

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku.

(4) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

(5) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

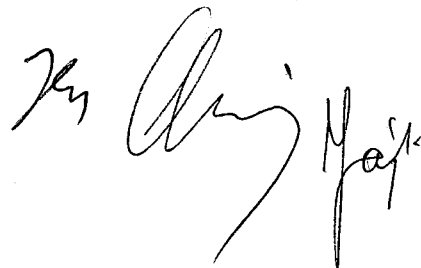
(6) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše

záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

Článek XII.
Zastupování společenství

Společenství zastupuje navenek samostatně předseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno společně předsedou výboru a dalším členem výboru.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. A. J. H. J." or similar, written in a cursive style.