



# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Článek I

### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) se zakládá podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Mládežnická čp. 413, Mšené-lázně**
3. Sídlo společenství: Mládežnická čp. 413, Mšené-lázně, PSČ 411 19
4. Společenství je právnickou osobou zapsanou ve veřejném rejstříku – rejstříku společenství vlastníků jednotek, která je založena za účelem zajištění správy domu a pozemku.
5. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství se nesmí podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit.
7. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
8. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

## Článek II

### Určení domu a pozemku

1. Společenství spravuje dům č.p. 413, jenž je součástí pozemku parc. č. st. 216/11 (dále jen „**dům**“) a pozemek parc. č. st. 216/11 (dále jen „**pozemek**“) v katastrálním území a obci Mšené-lázně, (dům a pozemek dále společně jako „**nemovitá věc**“)
2. Společenství odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů společenství.

## Článek III

### Správa domu a pozemku

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku jako funkčního celku. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, nebo zlepšováním zařízení v domě, nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky.
2. Správou domu a pozemku se rozumí:
  - a) z hlediska provozního a technického zejména:
    - zajištění provozu, údržby, opravy společných částí domů, stavebních úprav, rekonstrukcí a jiných změn, včetně společných částí domu 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,

- zajištění provozu, údržby, oprav a revizí společných technických zařízení domu jako jsou protipožární zabezpečení, hromosvod, rozvody elektrické energie, studené vody, odpadních vod, televizní antény, telekomunikační zařízení,
  - údržba pozemku a údržba přístupových cest k domu a pozemku, a dále rovněž i dalších okolních pozemků nacházejících se v podílovém spoluvlastnictví členů společenství,
  - zajištění dodávky vody,
  - zajištění dodávky elektrické energie,
  - odvoz komunálního odpadu.
- b) z hlediska správních činností zejména:
- společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňuje nároky z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů (např. dodávky vody – správnost měření vodoměrů),
  - společenství zajišťuje veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení a uchování příslušné technické, provozní, stavební a jiné dokumentace domu, a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - sjednává a uzavírá smlouvy, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smlouvy o některých činnostech zajišťovaných při správě domu a pozemku třetí osobou,
  - hospodaří s finančními prostředky společenství, zejména stanoví výši příspěvků a přijímá příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na vlastní správní činnost a příspěvky na plnění spojené s užíváním jednotek (dále jen „**služby** a „**příspěvky**) od vlastníků jednotek. Přijímá zálohy na příspěvky, vede jejich evidenci a provádí vyúčtování přijatých záloh a jejich vypořádání,
  - vede evidenci plateb členů společenství,
  - vede evidenci všech nákladů společenství,
  - zajišťuje pojištění domu,
  - vede účetnictví, zpracovává a předkládá daňové přiznání, a provádí další související ekonomické, provozní a administrativní činnosti,
  - vede seznam členů společenství,
  - dohlíží na plnění povinností jednotlivými vlastníky uložené jim zákonem, těmito stanovami nebo usnesením shromáždění, a uplatňuje a vymáhá plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství,
  - vykonává činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

- plní další povinnosti spojené s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů, např. nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- 3. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy a údržby domu a pozemku.
- 4. Společenství může být shromážděním pověřeno zajištěním správy a údržby pozemků bezprostředně navazujících na dům a pozemek a je oprávněno za účelem zajištění této správy a údržby pozemků uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy a údržby těchto pozemků navazujících na dům a pozemek.
- 5. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek navzájem a vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ust. § 1158 a násl.) a těmito stanovami. Za účelem upřesnění úpravy těchto vztahů je společenství oprávněno vydávat interní závazné předpisy, zejména Domovní řád.

## **Článek IV**

### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu a pozemku**

#### **A) Pravidla pro správu domu a pozemku**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
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, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v nebo na domě a pozemku sloužících všem spoluvlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek včetně nemovitých věcí a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva vadou jednotky, plynoucí z vad společných částí domu, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.

#### **B) Pravidla užívání společných částí domu a pozemku**

1. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části domu a pozemku, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu nebo pozemek.
2. Každý vlastník jednotky je povinen dodržovat následující pravidla pro užívání společných částí

- a) je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí umožňující ostatním vlastníkům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností musí být v souladu s dobrými mravy,
- b) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena, a je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a na pozemku, a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit,
- c) společné části domu užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek v domě. Přitom musí být dodržovány předpisy o ochraně zdraví a požární bezpečnosti,
- d) nesmí zasahovat do společných částí domu a pozemku bez předchozího souhlasu společenství,
- e) každý vlastník jednotky je povinen:
- zabezpečit, aby ve společných částech domu a jednotkách nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - zabezpečit, aby věci uložené v jednotkách, společných částech domu a ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- f) ve společných částech domu je zakázáno:
- kouřit a odhazovat nedopalky cigaret (včetně elektronických cigaret a všech kuřáckých výrobků) či sirky,
  - bez předchozího souhlasu výboru umísťovat jakékoli předměty, nepatřící k vybavení domu ve společných částech domu. Při porušení tohoto pravidla je společenství po předchozí výzvě oprávněno takové předměty ze společných částí domu odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené,
  - chovat se hlučně, svým chováním nebo chováním osob, kterým uživatel umožnil vstup do domu, obtěžovat ostatní uživatele nebo poškozovat společné části domu.
- g) pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu výboru společenství,
- h) vlastník jednotky, osoby s ním společně bydlící i osoby, kterým uživatel umožnil vstup do domu, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu,
- i) v případech, kdy někdo z vlastníků jednotky způsobuje nadměrné znečištění společných částí domu, je povinen takový vlastník jednotky zajišťovat, aby společné části domu byly udržovány v čistotě a pořádku na své náklady,
- j) pro domovní odpad slouží výhradně nádoby k tomu určené. Je zakázáno do popelnic umísťovat nadměrný odpad, látky či předměty těkavé a jinak nebezpečné. Je dále zakázáno zanechávat odpadky či jakékoli jiné předměty určené k likvidaci okolo popelnic,
- k) závady a poškození na společných částech domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobil vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. Vlastník jednotky odpovídá za dodržování pravidel pro užívání společných částí domu i všemi osobami, které s ním jednotku užívají, nebo kterým užívání jednotky umožní,

- l) společné části domu, které slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, jsou-li takové, je vlastník povinen spravovat na vlastní náklad,
- m) vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotky, společné části domu i související pozemek a rovněž tak i přilehlé pozemky tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky jednotek a třetí osoby nadměrným hlukem a jinými imisemi,
- n) v případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí domu porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo umístí ve společných částech různé předměty skladem nebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým způsobem, k němuž je oprávněn, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění. Po uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi,
- o) k hlavním uzávěrům vody, elektroměru, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

## Článek V

### Členství ve společenství

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví, nebo mají-li jednotku manželé ve společném jmění manželů, jedná se o společné členy společenství (člen a společní členové dále také jako „**člen**“). Členové jsou vzhledem k jednotce jako celku považováni za jedinou osobu. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva. Za udělení takové plné moci se považuje i ústní prohlášení učiněné na shromáždění. Toto prohlášení musí být uvedeno v zápisu z jednání shromáždění. Změnu vlastnictví je povinen člen společenství oznámit výboru do 30 (třiceti) dnů od změny vlastnictví.
3. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemku.
4. Členství ve společenství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto po dni vzniku společenství.

## Článek VI

### Práva a povinnosti členů

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství daných zákonem a těmito stanovami,

- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li předpoklady být členem voleného orgánu společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků,
  - e) obdržet vyúčtování záloh za příspěvky za služby a správu domu a pozemku, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku, a na vrácení případných přeplatků nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování,
  - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje. Vlastník jednotky může nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv a do účetních dokladů. Výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu po dohodě s výborem určenou osobou, která je přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - i) obdržet potvrzení o dlužích na jednotce člena souvisejících se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) užívat jednotku dle zkolaudovaného účelu užívání,
  - c) hradit v určených termínech příspěvky na správu domu, služby, fond oprav a dlouhodobé zálohy a hradit případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se pravidly pro správu a užívání domu a pozemku, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - e) vlastník jednotky je povinen zajistit, aby v jeho bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
  - f) řídit se při užívání společných částí domu a zařízení domu právními předpisy a pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu,
  - g) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky užívat jeho jednotku nebo společné části domu a pozemek,
  - h) v případě zjištění hrozící havárie, nebo jiného závažného nebezpečí neprodleně učinit opatření k odvrácení hrozící škody podle svých možností a schopností a následně informovat předsedu společenství. V případě zjištění poškození domu jinou osobou působit proti takovému jednání, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod,

- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu nebo na pozemcích způsobil sám nebo ti, kteří byt užívají, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
  - j) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
  - k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
  - l) umožnit po předchozím vyzvání přístup do své jednotky:
    - k uzávěrům a měřičům médií či energií, jsou-li instalovány (vodoměry, elektroměry),
    - v případech uvedených v zákoně, k provedení opravy, rekonstrukce, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, kanalizačních svodů) procházejících jednotkou, nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, bude učiněna výzva nejméně 3 (tři) dny předem,
    - v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje jednotku, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, v odůvodněných případech předloží schválenou dokumentaci,
  - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit předsedovi společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit vstup do jednotky,
  - n) oznámit předsedovi společenství do 1 (jednoho) měsíce nabytí vlastnictví jednotky, svoji adresu pro doručování, e-mail a telefonní číslo a jméno, adresu a telefonní číslo osoby, která jednotku užívá, neužívá-li jednotku člen společenství a dále počet osob, které budou mít v bytě domácnost a změny počtu osob, jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání (včetně počtu osob, které budou jednotku užívat), a jakoukoli změnu údajů uvedených v tomto článku.
3. V případě porušení jakékoliv zákonné povinnosti, nebo povinnosti stanovené těmito stanovami, je předseda společenství oprávněn vyzvat člena společenství k nápravě formou výzvy zasláné na e-mailovou adresu člena, pokud taková není, doručením na adresu uvedenou v seznamu členů a vhozením výzvy do domovní schránky člena. Pokud člen nesplní svou povinnost v přiměřené lhůtě uvedené ve výzvě, je předseda společenství oprávněn zaslat členovi společenství druhou výzvu doporučeným dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů s další přiměřenou lhůtou ke splnění povinnosti s tím, že je člen povinen uhradit náklady na zaslání takové výzvy ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) za každou jednotlivou výzvu. Pokud člen společenství nesplní svoji povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, je předseda společenství oprávněn předat vymáhání takové povinnosti a nákladů s tím spojených externě.
4. V případě těch vlastníků jednotek, kteří jsou současně vlastníky samostatných pozemků před domem (dále jen "předzahrádky"), jsou tito vlastníci povinni do budoucna umožnit přístup na své pozemky – předzahrádky za účelem přístupu k inženýrským sítím a dalších technickým

zařízením, které jsou vedeny či umístěny pod povrchem či na povrchu předzahrádek a slouží k zajištění dodávek energií a jiných služeb jak do domu, tak případně do dalších sousedních domů (zejm. domu č.p. 413) a to za účelem jejich oprav, úprav či údržby tak, aby byl zachován jejich provoz, zejména pak v havarijních situacích.

5. Vlastník jednotky má právo stavebně upravovat svoji jednotku. Před vlastním zahájením stavebních úprav vlastník jednotky ohlásí statutárnímu orgánu uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník sdělí statutárnímu orgánu zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými předpisy a se zákonem a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek v domě, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
6. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě. Provádění prací, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě obtěžovat hlukem je možné pouze v době od 6.00 do 22.00 hodin. Domovním řádem je možné tuto dobu dále upravit.
7. Vlastník jednotky udržuje svoji jednotku včetně technických zařízení v něm umístěných, jak to vyžaduje nezávadný stav a v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy.
8. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto.

## **Článek VII**

### **Seznam členů a oznamovací povinnost členů**

1. Společenství vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje vedle označení jednotky, jméno a příjmení, datum narození (název právnické osoby a IČ) a adresy bydliště (sídla) též váha hlasu při hlasování na shromáždění, tj. velikost podílu na společných částech nemovité věci. Do seznamu členů se zapíše také telefonní číslo a elektronická adresa (e-mailová adresa), pokud člen požaduje, aby mu společenství doručovalo pozvánky a jiné dokumenty na jím sdělenou elektronickou adresu. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví je povinen oznámit výše uvedené údaje předsedovi společenství do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem. Oznámení musí být učiněno v písemné formě.
2. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu (předsedovi společenství) změny v počtu osob, které mají v jednotce/bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu více než 2 (dva) měsíce v 1 (jednom) kalendářním roce. Přenechal-li vlastník jednotku/byt k užívání jiné osobě, oznámí i jméno a příjmení a adresu bydliště této osoby.

## **VIII**

### **Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,

- b) předseda společenství.
2. V době, kdy je vlastníkem všech jednotek jediná osoba, vykonává působnost všech orgánů společenství tato jediná osoba.

## **Článek IX**

### **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění svolává předseda společenství tak, aby se konalo nejméně jednou ročně. Předseda společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než 1/4 (čtvrtinu) všech hlasů, nejméně však 2 (dvou) z nich. Neučiní-li tak předseda společenství, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad shromáždění sami.
3. Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na zasedání shromáždění na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a taktéž ji členům odešle poštou nebo na elektronickou adresu, tj. e-mail uvedený v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na veřejné informační desce a odesláním poštou nebo na e-mail uvedený v seznamu členů společenství se považuje pozvánka za doručenou.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň:
  - a) název a sídlo společenství,
  - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
  - c) program zasedání shromáždění,
  - d) připojené podklady týkající se programu zasedání a nebudou-li tyto k pozvánce připojeny určení místa, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým bodům programu zasedání shromáždění.
5. Jednání shromáždění a hlasování na shromáždění s využitím technických prostředků se připouští.
6. Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství, v jeho nepřítomnosti jiný člen společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté provede volbu předsedy zasedání shromáždění a zapisovatele, v případě potřeby i další orgány (např. sčítatele nebo ověřovatele zápisu). Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze projednat a rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí do 30 (třiceti) dnů předseda společenství. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, kdo mu předsedal, jaká usnesení přijalo, výsledky voleb, pokud byly konány. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání shromáždění, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům a prezenční listina. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu společenství vlastníků.
8. Vlastníka jednotky může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí. V případě, že bude

- shromáždění rozhodovat ve věci, která se osvědčuje veřejnou listinou (notářský zápis), musí být plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele.
9. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.
  10. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
  11. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
    - a) změna stanov,
    - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
    - c) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí pro nové období (kalendářní rok),
    - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
    - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, způsobu rozúčtování nákladů za služby a správu domu na jednotky,
    - f) rozhodování o:
      1. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      2. opravě, údržbě nebo stavební úpravě společné části domu, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady částku, o níž je oprávněný rozhodnout předseda společenství, dle těchto stanov,
      3. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
    - g) udělování předchozího souhlasu k:
      1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
      2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v případě, že hodnota každé jednotlivé movité věci převyšuje částku, o níž je oprávněný rozhodnout předseda společenství,
      3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
      4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
    - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
    - i) rozhodování o dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
  12. Shromáždění projednává a schvaluje plán akcí pro následující kalendářní rok. Jedná se o opravy, údržby, rekonstrukce, technická zlepšení společných částí domu a pozemku.
  13. Každý člen má váhu hlasu odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
  14. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu váhy všech hlasů. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů

- přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o uzavření úvěrové smlouvy společenstvím, nebo o změně stanov je vyžadován souhlas alespoň 3/4 (tříčtvrtinové) většiny hlasů všech členů společenství.
15. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání písemnou formou (per rollam) nebo svolat ve lhůtě 2 (dvou) měsíců náhradní shromáždění. Takové náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40 % (čtyřicet procent) všech hlasů.
  16. Předseda společenství může zorganizovat hlasování členů společenství mimo shromáždění písemnou formou (per rollam) rovněž v jiných případech, než je uveden v odstavci 15. tohoto článku stanov. Návrh musí být doručen všem členům společenství jednotek na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství, za řádné doručení se považuje i doručování elektronicky na e-mail člena společenství, který je uvedený v seznamu členů společenství nebo osobním předáním.
  17. Návrh na takové hlasování musí obsahovat alespoň:
    - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
    - b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
    - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky k navrhovanému usnesení vyjádřit.
  18. Vlastník jednotky se k navrhovanému usnesení vyjádří nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy mu byl návrh dle předchozího odstavce tohoto článku doručen, nebude-li do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení návrhu usnesení doručeno vyjádření člena společenství statutárnímu orgánu platí, že s návrhem nesouhlasí.
  19. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění navrhovaného usnesení, přičemž tato listina může být ve skenu doručena statutárnímu orgánu (předsedovi společenství) prostřednictvím e-mailu, případně doručena statutárnímu orgánu (předsedovi společenství) elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb.
  20. Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování písemně do 30 (třiceti) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.
  21. Rozhodnutí společenství per rollam jsou přijímána většinou hlasů všech vlastníků jednotek, není-li zákonem nebo těmito stanovami pro určité rozhodnutí vyžadována vyšší většina.

## **Článek X**

### **Předseda společenství**

1. Statutárním orgánem společenství je jeden (1) předseda společenství.
2. Předseda společenství zastupuje společenství navenek, řídí běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou

obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.

3. Předseda společenství jedná jménem společenství samostatně.
4. Funkční období předsedy společenství je 5 (pět) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Znovuzvolení předsedy společenství je možné.
5. Prvním předsedou společenství se určuje Ing. Dominika Ochová, nar. 2. července 1975, bytem Za statky 60, Lipany, 103 00 Praha 10.
6. Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
  - zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
  - uzavírá za společenství smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství,
  - rozhoduje o pojištění domu,
  - rozhoduje o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) bez DPH,
  - rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, nepřevyšují-li náklady částku v každém jednotlivém případě výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) bez DPH a dále o opravách způsobených havárií nebo o opravách, jejichž nutnost plyne z revizní zprávy bez omezení,
  - rozhoduje o zcizení movitých věcí, jejichž zůstatková hodnota nepřesáhne 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých) bez DPH,
  - rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
  - odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům,
  - předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností společenství,
  - sděluje jednotlivým členům společenství, podle usnesení shromáždění, výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, a výši záloh na úhradu za služby,
  - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - vede seznam členů společenství,
  - zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedeném příslušným rejstříkovým soudem,

7. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) je oprávněn předseda společenství oslovit 1 (jednoho) potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně 3 (tři) potencionální dodavatele.
8. Předsedou společenství může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná a splňuje všechny podmínky stanovené zákonem; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu, popř. všemi členy jejího statutárního orgánu, kdy každý z nich jedná samostatně. Předsedou společenství může být i osoba, která je příbuzná v přímé řadě, či jiná osoba blízká členu společenství. Předsedou společenství může být i osoba, které není členem společenství.
9. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.
10. Předseda společenství může ze své funkce odstoupit. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají nejpozději uplynutím 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení, nerozhodne-li shromáždění o zkrácení této doby.
11. Funkce předsedy společenství zaniká volbou nového předsedy společenství. Funkce předsedy společenství zaniká rovněž jeho smrtí.
12. Předsedovi společenství je poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.

## **Článek XI**

### **Hospodaření společenství**

1. Společenství hospodaří s prostředky získanými od členů jako příspěvky na správu domu a pozemku a jako úhrady za služby.
2. Výše příspěvků na správu domu se určuje podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
3. Příspěvky tvoří fond oprav, který se používá výhradně na údržbu, opravy a investice do společných částí domu a pozemku.
4. Vyúčtování záloh na služby je předseda společenství povinen předložit nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období.
5. Člen, který je v prodlení s úhradou příspěvku nebo záloh, je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy, případně smluvní pokutu stanovenou shromážděním.
6. Společenství vede účetnictví a každoročně předkládá shromáždění zprávu o hospodaření.
7. Společenství je povinno zajistit pojištění domu; náklady hradí vlastníci jednotek podle velikosti spoluvlastnických podílů.
8. Náklady na správu domu a pozemku představují zejména:
  - a) náklady na služby a opravy a úklid společných částí domu a pozemku,
  - b) náklady na pojištění domu,
  - c) odměny za pracovní činnost, včetně odvodů,
  - d) náklady na energie ve společných částech domu,
  - e) náklady na vlastní správní činnost zejména:

1. odměna správce,
  2. odměna členů volených orgánů společenství,
  3. náklady na vedení účetnictví,
  4. náklady na vedení bankovního účtu,
  5. náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb,
  6. náklady na právní služby,
  7. náklady na soudní či správní a obdobné poplatky.
9. V případě, že společenství nebude mít dostatek finančních prostředků a jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství potřebnou částku na jeho účet, jež bude schválena shromážděním vlastníků, a to v rozsahu jejich podílu na společných částech domu. O tomto mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout společenství vlastníků, a to nejméně 3/4 (tříčtvrtinovou) většinou hlasů přítomných členů na shromáždění anebo v případě hlasování per rollam 3/4 (tříčtvrtinovou) většinou hlasů všech členů společenství.

## Článek XII

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku, opravy a rekonstrukce společných částí domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech. Vlastníci jednotek, kteří výlučně užívají společné části domu, přispívají na opravy a rekonstrukce podle podílu na společných částech domu.
2. Příspěvky jsou vlastníci jednotek povinni platit zálohově ve 12 (dvanácti) měsíčních splátkách.
3. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové měsíční příspěvky na správu domu a pozemku, a to:
  - a) poměrný příspěvek na jednotku, tj. stejnou částku za jednotku, a to na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů volených orgánů společenství, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správní činnosti společenství, tj. zejména na náklady dle článku III odst. 2 písm. b) stanov (v souladu s § 1180 odst. 2 občanského zákoníku) (dále jen „**příspěvek na jednotku**“),
  - b) příspěvek podle podílu na společných částech domu, tj. ve výši odpovídající podílu na společných částech, a to na ostatní náklady, tj. zejména na náklady dle článku III odst. 2 písm. a) stanov (dále jen „**příspěvek na podíl**“).
4. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství se z části příspěvku na podíl vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – Fond oprav. Výši části měsíčního příspěvku na podíl do fondu oprav, pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje společenství vlastníků na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství.

5. Měsíční příspěvky na správu domu a pozemku je vlastník jednotky povinen uhradit na účet společenství, a to nejpozději do 20. (dvacátého) dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k jednotce.
6. O výši příspěvku na správu domu a pozemku rozhoduje společenství vlastníků. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
7. Společenství sestaví přehled tvorby a čerpání příspěvku na správu domu a pozemku nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a doručí tento přehled na oznámenou doručovací adresu člena společenství, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. V případě, kdy není příspěvek na správu domu a pozemku v příslušném kalendářním roce vyčerpán, může shromáždění vlastníků rozhodnout o vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení přehledu členům společenství. V případě, že shromáždění vlastníků nerozhodne o vypořádání nevyčerpaného příspěvku na správu domu a pozemku, pak se nevyčerpaný příspěvek na správu domu a pozemku nevypořádává a převádí se do dalšího kalendářního roku.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce a má-li dluhy vůči společenství, ručí za dluhy převodce jednotky.
9. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku na správu domu a pozemku, resp. zálohy na tento příspěvek, je povinen uhradit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem. Dále je povinen zaplatit náklady dle článku VI odst. 3 těchto stanov.

### **Článek XIII**

#### **Pravidla pro úhradu cen služeb**

1. Společenství vlastníků pro členy společenství zajišťuje dále tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor a dodávku elektrické energie prostřednictvím jednoho společného fakturačního odběrného místa pro celý dům, a to včetně dodávek do jednotek, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
2. Zálohy na služby je vlastník jednotky povinen platit ve výši, kterou svým rozhodnutím schválilo shromáždění. Zálohy na náklady na služby se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů na služby pro daný kalendářní rok. Neschválí-li shromáždění výši záloh na služby, je vlastník jednotky povinen platit zálohy ve výši stanovené podle zákona č. 67/2013 Sb. Předseda společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od 1. (prvního) dne měsíce následujícího po doručení

- písemného oznámení s řádným odůvodněním nové výše zálohy, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
3. Způsob rozúčtování nákladů na služby je stanoven takto:
    - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v jednotkách,
    - b) osvětlení společných prostor v domě, včetně dodávky el. energie do společných prostor; úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popř. jakékoliv další služby, se rozúčtují rovnoměrně (tzn. nikoliv podle velikosti podílů) mezi všechny jednotky v domě.
  4. Zálohy na příspěvky na služby jsou vlastníci povinni uhradit na účet společenství, a to nejpozději do 20. (dvacátého) dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k jednotce.
  5. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se do 4 (čtyř) měsíců od skončení účtovacího období doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu nebo na v seznamu uvedený e-mail a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě.
  6. V případě prodloužení společenství s doručením vyúčtování záloh na služby dle předcházejícího odstavce činí výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním ve výši 20,- Kč za každý započatý den prodlení.
  7. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku za služby, resp. zálohy na tento příspěvek, anebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen uhradit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem. Dále je povinen zaplatit náklady dle článku VI odst. 3 těchto stanov.
  8. Náklady na elektrickou energii budou rozúčtovány společenstvím na jednotlivé vlastníky jednotek vždy nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od obdržení vyúčtování dodávek elektrické energie od jejího dodavatele. Toto vyúčtování bude vždy provedeno dle těchto pravidel:
    - a) složka spotřební: rozúčtovává se podle skutečné spotřeby naměřené podružnými elektroměry v jednotlivých jednotkách.
    - b) složka základní (fixní): náklady na stálé platby (rezervovaný příkon/jistič, poplatky za odběrné místo) se rozúčtují rovným dílem na každou jednotku v domě.
  9. Dle výše spotřeby elektrické energie vzniklé z vyúčtování na každou jednotku bude vždy společenstvím určena výše měsíční zálohy na dodávky elektrické energie na každou jednotku v domě na další období. Výše zálohy může být v průběhu doby předsedou společenství jednostranně měněna, a to zejména z důvodu změny na trhu cen elektrické energie či z důvodu změny v obsazenosti jednotlivých jednotek, zejména v souvislosti s jejich prodejem dosavadním vlastníkem jednotek v domě. Vlastník jednotky je povinen strpět instalaci podružného elektroměru, umožnit jeho kontrolu, v případě potřeby jeho výměnu, a pravidelné odečty prováděné pověřenou osobou společenství anebo správcem.

## **Článek XIV**

### **Užívání společných částí domu a pozemku.**

1. Společné části domu a pozemku jsou určeny k užívání všemi vlastníky jednotek.
2. Členové jsou povinni užívat společné části tak, aby neomezovali výkon práv ostatních vlastníků.
3. O způsobu užívání společných prostor, které lze využívat jen omezeně (např. kočárkárna, sušárna, úklidová místnost), rozhoduje shromáždění.
4. Jakékoli stavební úpravy společných částí jsou možné pouze se souhlasem shromáždění.
5. Společenství může rozhodnout o pronájmu společných částí třetím osobám; výnosy z pronájmu tvoří příjem společenství a používají se zejména na fond oprav.
6. Se souhlasem shromáždění se společenství může zavázat i k správě dalších pozemků a staveb v okolí domu a pozemků, které přináleží funkčně či fakticky k domu, avšak jedná se o pozemky spoluvlastněné vlastníky jednotek vymezených v pozemku, jehož součástí je dům, a tyto pozemky slouží fakticky k přístupu k domu a tvoří okolí a funkční celek kolem daného domu. Konkrétní pravidla pro správu těchto dalších pozemků ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě, případně i dalších osob musí být schválena shromážděním.

## **Článek XV**

### **Externí správce**

1. Společenství může pověřit správou domu a pozemku externí právnickou nebo fyzickou osobu na základě smlouvy o správě.
2. Pověření musí schválit shromáždění vlastníků. Externí správce vykonává činnosti pouze v rozsahu, který mu společenství svěří.

## **Článek XVI**

### **Změna stanov**

1. Stanovy lze měnit rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek.
2. K přijetí změny stanov je třeba souhlasu vlastníků, kteří mají alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů všech členů.
3. V době, kdy je vlastníkem všech jednotek jediný člen, může změnu stanov provést tento člen.

## **Článek XVII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Právní vztahy vyplývající z těchto stanov, jakož i ostatní právní vztahy uvnitř společenství se řídí ve věcech, které neupravují tyto stanovy, obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.
2. Tyto stanovy byly schváleny zakladatelem společenství dne 10. března 2026
3. Stanovy nabývají účinnosti dnem jejich přijetí.

Mšené-lázně dne 17. března 2026

Zakladatel



---

za společnost BSAA Praha, s.r.o.

Ing. Dominika Ochová, jednatelka

