

STANOVY

Společenství vlastníků pro bytový dům Uralská 889/4
Uralská 889/4, 460 07 Liberec III - Jeřáb
IČO: 273 49 578

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků pro bytový dům Uralská 889/4 (dále též jen "společenství") je založeno za účelem správy bytového domu čísla popisného 889, čísla orientačního 4 v obci Liberec, části obce Liberec III-Jeřáb, který stojí na pozemku parcelní číslo 4549/15 v katastrálním území Liberec (dále jen "pozemek") a za účelem správy shora uvedeného pozemku. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, zahrnuje správa domu a pozemku i správu všech dalších nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví společenství. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, platí to, co je v nich stanoveno o bytu, rovněž i pro nebytový prostor.
2. Společenství je právnickou osobou způsobilou nabývat práva a povinnosti.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelské nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů).
5. Společenství vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. dnem 12.3.2008.
6. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
7. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
8. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s těmi osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

Článek II. Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní Společenství vlastníků pro bytový dům Uralská 889/4
2. Sídlem je Uralská 889/4, 460 07 Liberec III - Jeřáb

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek III. Obecné vymezení správy domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co náleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s správou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udrčováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3. Za účelem řádného užívání a ochrany domu, bytů a společných prostor a zařízení v domě může společenství vydat domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění.

Článek IV.

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost poskytující vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavební svět byt, včetně možnosti požadovat v odvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.

Článek V.

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativní technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči i jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Článek VI.

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,

- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

2. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Článek VII.

Zajišťování správy domu a dalších věcí na základě smlouvy se správcem

1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné věci spojené se správou domu a pozemku a s dalšími věcmi, popřímo některé z těchto věcí, na základě smlouvy s jinou fyzickou nebo právnickou osobou (dále též jen „správce“).
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména:
 - a) vymezení věcí, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za služby poskytované správcem,
 - c) určení způsobu hospodaření s příjmy na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o věcech správce a, pokud to spadá do okruhu věcí správce dle bodu a), předložit takto i zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho věci podat shromáždění zprávu o své věci a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své věci,
 - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva členů společenství, za podmínek stanovených stanovami,
 - h) další náležitosti příslušné stanovené shromážděním.
3. Určení osoby a změny osoby správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Článek VIII.

Vznik členství

1. Členství ve společenství je neodlučitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.

Článek IX.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vede seznam svých členů. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

- a) jméno a příjmení,
- b) datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, tak, jak je evidovaná v katastru nemovitostí,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f) velikost podílu na společných částech představující váhu hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k příslušné jednotce,
- g) kontaktní email a telefonní číslo.

2. Seznam členů společnosti je zprístupněn členům společnosti způsobem uvedeným v § 1. X odst. 2 stanov.

3. Členy společnosti, jejichž členství vznikne za trvání společnosti, zapíše společnost do seznamu členů společnosti neprodleně poté, kdy člen společnosti oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společnost dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společnosti na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo důdic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

Článek X.

Členská práva a povinnosti

1. Člen společnosti má práva vlastníka jednotky a člena společnosti uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společnosti způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společnosti,
- d) předkládat orgánům společnosti návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společnosti a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyřměsíční od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných plateb je nejpozději jeden měsíc od doručení vyúčtování,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společností a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a požžovat si z těchto dokladů opisy, výpisy a kopie,
- g) seznámit se, jak společnost hospodaší a jak dům nebo pozemky spravuje,
- h) nahlížet do účetních knih a dokladů společnosti a požžovat si z nich opisy, výpisy a kopie.

2. V případě, že člen společnosti chce uplatnit své právo a nahlédnout do dokumentů ve smyslu § 1. X odst. 1 stanov, je povinen to sdělit některému z členů výboru s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Výbor bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlídnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Výbor je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společnosti ve více než pěti dnech. Výbor může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby výborem nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlídne, mimo určené místo pro nahlížení. K požžování opisů, výpisů či kopií není žadatel

oprávněný používat technické i jiné prostředky společenství i správce, pokud se na tom s tímto osobami výslovně nedohodne. Výbor je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.

3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se právními předpisy a těmito statuty,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je mohl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování příspěvků, přičemž příspěvky placené pevnou měsíční částkou a příspěvky placené zálohově je povinen hradit jednou měsíčně nejpozději do dvacátého dne každého kalendářního měsíce a nedoplatky zjištěné vyúčtováním je povinen uhradit do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování, nestanoví-li shromáždění jinak,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, přičemž zálohy je povinen hradit jednou měsíčně nejpozději do dvacátého dne každého kalendářního měsíce a nedoplatky zjištěné vyúčtováním je povinen uhradit do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování, nestanoví-li shromáždění jinak.
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
- i) v případě, že bude v prodlení s placením svých dluhů vůči společenství, nahradit společenství veškeré náklady, které účelně vynaložilo v souvislosti s vymáháním těchto dluhů, zejména pak nákladů na odměny advokátům, notářům i jiným osobám, které pro společenství zajišťovaly některé činnosti v souvislosti s vymáháním.

4. Člen společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přitom hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

6. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. K tomuto ověření je v případě potřeby povinen umožnit i přístup do bytu.

7. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě i jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

8. Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděly-li však tyto práce ve svém zájmu jen některé vlastníky jednotky, nahradí škodu sám.

9. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to vřetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a poltu osob, které budou mít v bytě domácnost, spoleěnství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v pšpadě změny údajů uvedených v oznámení.

10. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu spoleěnství změny v poltu osob, které mají v bytě domácnost. To platí i tehdy, pšnechal-li vlastník jednotky byt k uřívání jiné osobě na dobu nikoli pšechodnou; v takovém pšpadě oznámí i jméno, bydliště, kontaktní e-mail a telefonní číslo této osoby.

11. Požadá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu spoleěnství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

12. Na návrh spoleěnství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařdit prodej jednotky toho vlastníka, který i pšs písemnou výstrahu spoleěnství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek XI. Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

2. Spoluvlastníci jednotky zmocní spoleěného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vř i spoleěnství. To platí i v pšpadě manželů, kteří mají jednotku ve spoleěném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni spoleěnství jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich spoleěnému zástupci. V pšpadě, že se spoluvlastníci na spoleěném zástupci nedohodnou a určí-li tohoto zástupce na základě návrhu některého ze spoluvlastníků soud, jsou spoluvlastníci povinni bezodkladně doručit spoleěnství pravomocné soudní rozhodnutí.

3. Práva a povinnosti člena spoleěnství vykonává spoleěný zástupce. Spoleěný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění spoleěnství a vykonávat na něm práva člena spoleěnství, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Spoluvlastníci jednotky, kteří nejsou spoleěným zástupcem, mají právo být na zasedání shromáždění rovněž přítomni, práva člena spoleěnství však nevykonávají. To platí i v pšpadě manželů, kteří mají jednotku ve spoleěném jmění.

Článek XII. Zánik členství ve spoleěnství vlastníků

1. Členství ve spoleěnství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena spoleěnství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena spoleěnství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen spoleěnství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

2. Spoleěné členství ve spoleěnství se mění na individuální členství dnem právních úkonů zápisu změny předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena spoleěnství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen spoleěnství neprodleně oznámit výboru spoleěnství.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEĚNSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek XIII. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise.

Článek XIV. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má podle hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; pokud-li to ve lhůtě do třetiny dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na emailovou adresu zapsanou v seznamu členů. Není-li v seznamu členů u konkrétního člena zapsána kontaktní emailová adresa, zašle se mu pozvánka v listinné podobě na jím sdělenou doručovací adresu, a nesdělil-li člen takovou, pak na jeho adresu evidovanou ke dni odeslání pozvánky v katastru nemovitostí ve vztahu k příslušné jednotce. Písemná pozvánka musí být zaslána ve lhůtě nejméně patnácti dnů před konáním zasedání shromáždění. Zaslání písemné pozvánky na adresu člena může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za souhlasného potvrzení člena o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky vlást se s nimi seznámit.

4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, úměrně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno i odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

5. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se nepoužije. Zástupce člena společenství se na shromáždění prokáže obecným příkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

6. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správy domu a pozemku s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- Å o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, převedou-li náklady částku stanovenou v § I. XVII odst. 12 stanov,
- f) udělování předchozího souhlasu,
- Å k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- Å k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převede částku stanovenou v § I. XVII odst. 12 stanov,
- Å k uzavření smlouvy o úvru společným větň schválení výše a podmínek úvru,
- Å k uzavření smlouvy o zřzení zástavního práva k jednotce, pokud dotlený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajiřovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených právními předpisy, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

7. Shromáždění je zpřsobilé usnářet se za přstomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přstomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje výšší počet hlasů.

8. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověněný člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle § I. XIV odst. 2 větý druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství pověněný tímto vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnářet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho posad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Na shromáždění se hlasuje většinou, zvednutím ruky. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této větý považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno dle § I. XIV odst. 2 větý druhé, a kontrolní komise, bylo-li shromáždění svoláno na její žádost. Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v posadí, ve kterém byly předloženy. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přstomných členů, po hlasování uvede počet hlasů pro a proti přijetí usnesení a počet hlasů zdrživých se hlasování. Záležitost, která nebyla zařazena na posad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.

9. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třeti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a) kdo zasedání svolal
- b) kde a kdy se konalo,
- c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e) plné znění přijatých usnesení,
- f) uvedení početů přstomných členů a počet hlasů pro a proti přijetí každého usnesení a počet hlasů zdrživých se hlasování,
- g) kdy byl zápis vyhotoven.

Přlohu zápisu tvoří zejména listina přstomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis větň písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uchovány u výboru nebo u osoby výborem určené. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství písemně požádá, jsou mu zápis ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

10. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dle svého zákázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do třetí měsíce ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

11. Je-li pro to dlehlý dŕvod, mŕže kaŕdý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záleŕitosti, která byla shromáŕdní ŕádnŕ pŕedloŕena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezŕsobilost shromáŕdní usnáŕet se.

12. Pŕpouŕtí se hlasování na shromáŕdní za pouŕití technických prostŕedkŕ, a to za následujících podmínek:

- a) vlastníci, ŕlenové výboru, pŕŕp. další oprávnŕné osoby se v hodinu konání shromáŕdní pŕŕpojí konkrétním zpŕsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáŕdní na tzv. videokonferenŕní hovor tak, aby kaŕdý zŕetelnŕ vidŕl a slyŕel ostatní pŕŕtomné na zasedání,
- b) zmocnŕnec vlastníka ŕ fyzické osoby je povinen se identifikovat a pŕŕedloŕit (viditelnŕ ukázat) plnou moc,
- c) statutární orgán ŕi zmocnŕnec vlastníka - právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelnŕ ukázat aktuální výpis z obchodního rejstŕku vlastníka - právnické osoby, popŕŕ plnou moc,
- d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zŕetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu ŕi zdrŕení se hlasování,
- e) videokonferenŕní hovor mŕže být nahráván a uloŕen na nosič ŕi dat v sídle společenství nebo u správce.
- f) v pŕŕpadŕ technického výpadku pŕŕpojení po dobu delší neŕ 15 minut bude zasedání shromáŕdní ukončeno a svoláno nové zasedání,

pŕŕemŕ další podrobnosti mŕže stanovit svolavatel shromáŕdní v pozvánce. V listinŕ pŕŕtomných se u vlastníků, kteŕ se na zasedání shromáŕdní pŕŕpojili za pouŕití technických prostŕedkŕ, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

ŕlánek XV.

Náhradní shromáŕdní

1. Není-li shromáŕdní svolané dle ŕl. VII usnáŕeníschopné, mŕže svolat ten, kdo svolal pŕŕvodní shromáŕdní, bez zbytečného odkladu náhradní shromáŕdní, a to stejným zpŕsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáŕdní je zpŕsobilé usnáŕet se za pŕŕtomnosti vlastníků jednotek, kteŕ mají alespoŕ 40 % všech hlasŕ. Pokud je dle zákona nebo tŕchto stanov potŕbná pro pŕŕjetí usnesení shromáŕdní jiná neŕ nadpoloviční vŕŕgina hlasŕ pŕŕtomných vlastníků, platí to i pro náhradní shromáŕdní.

ŕlánek XVI.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáŕdní

1. Osoba, která je oprávnŕna shromáŕdní svolat, mŕže navrhnout v písemné formŕ, aby vlastníci jednotek rozhodli o záleŕitostech, které náleŕí do pŕŕsobnosti shromáŕdní, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o zmŕnŕ stanov.

2. Návrh musí obsahovat alespoŕ návrh usnesení, podklady potŕbné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveŕšeny, a údaj o lhŕtŕ, ve které se má vlastník jednotky vyjádŕt. Lhŕta k vyjádŕení ŕí ní patnáct dní od doručení návrhu vlastníkovi.

3. K platnosti hlasování se vyŕaduje vyjádŕení vlastníka jednotky s uvedením dne, mŕŕíce a roku, kdy bylo ulŕnŕno, podepsané vlastní rukou na listinŕ obsahující plné znŕní návrhu rozhodnutí.

4. Výbor oznámí vlastníkŕm jednotek v písemné formŕ výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení pŕŕjato, oznámí jim i celý obsah pŕŕjatého usnesení. Neuŕíni-li to bez zbytečného odkladu, mŕže oznámení ulŕnit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

5. Rozhodnutí se pŕŕímá vŕŕginou hlasŕ všech vlastníků jednotek, ledaŕe zákon stanoví, ŕe se vŕŕgina poŕítá z celkového poŕtu vlastníků jednotek. Mŕní-li se vŕak pomŕr výŕe pŕŕŕpŕvkŕ na

správu domu a pozemku jinak než v důsledku změn podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek XVII. Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s působností činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tělesný. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za společnost se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis.
3. Funkční období členů výboru činí pět let a počiná zvolením do funkce. Členové výboru mohou být do své funkce voleni opakovaně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z těchto funkcí je i odvolává.
4. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společnosti vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společnosti vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člen výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společnost vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude aktivně vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péli a řádného hospodáře schopen, a to musí zjistit před přijetím funkce nebo před jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho před jeho neúčasti hlasoval.
7. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů přítomných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přeložku zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí předepisovaný § XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za účasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápis zasedání výboru jsou k dispozici členům společnosti k nahlédnutí za podmínek uvedených v § I. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společnosti písemně požádá, jsou mu zápis zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu, bez zbytečného odkladu po vyhotovení zápisu.
8. Má-li společnost zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti před výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společnost škodu, kterou společnost způsobil porušením povinnosti před výkonu funkce, ať koli

byl povinen škodu nahradit, ručí vlasteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se vlastel plnění na společenství nemůže domoci.

10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších věcí společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o pojištění domu,
- c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení zpráv k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e) spravuje 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 věcech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu prostředků na správu domu a pozemku,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- h) zajišťuje, aby byla jednotlivým členům společenství sdělena výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech působnosti činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e) v případě změny prohlášení dle § 1169 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

12. V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnně částky 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých);
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

13. Členství ve výboru končí:

- a) uplynutím funkčního období,
- b) odvoláním z funkce,
- c) odstoupením z funkce,
- d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

14. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením dohlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
15. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
16. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom předseda innosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy členů statutuárního orgánu v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného členů orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.

Článek XVIII. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat innost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na innost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní innost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je složená a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí innost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s tímto stanovami,
 - b) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství, návrhu rozpočtu, zprávě o hospodaření společenství a zprávě o správě domu a pozemku,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní innosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných předseda innosti s návrhy na opatření v určeném termínu na jejich odstranění,
 - e) je oprávněn se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Výbor je povinen předložit kontrolní komisi podklady, k nimž se má dle odstavce 3 vyjádřit, bez zbytečného odkladu po jejich vypracování.
5. Kontrolní komise může požadovat, aby výbor svolal zasedání shromáždění. Nesvolá-li ho výbor tak, aby se konalo do deseti dnů ode dne doručení žádosti, je kontrolní komise oprávněna ho svolat sama.

ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Článek XIX. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXII. stanov,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXII. stanov

- c) úroky z prodlení pšjate od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § I. XXIII. stanov, včetně nedoplateků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domcích byty,
- d) úroky z vkladů na bankovní účtech společností vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společností vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společností vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za přiznivý škodní průběh, a
- g) příspěvy plynoucí z nakládání s majetkem společností vlastníků.

2. Příjmem společností vlastníků nejsou příspěvy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účty společností vlastníků; jde zejména o tyto příspěvy

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplateků z jejich vyúčtování, a
- c) příspěvy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domcích pro tyto osoby.

3. Výdaje společností jsou náklady vynaložené na správu domu a pozemku a v souvislosti s touto správou.

4. Návrh rozpočtu společností spravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu mohlo rozhodnout vždy nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. Předcházející neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společností.

Lánek XX.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro zplnění jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůt určené stanovami nebo orgánem společností k tomu příslušným.

2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a) náklady na odměňování členů výboru,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na vlastní správní činnost dle § I. V stanov,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společností,
- e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových mědel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) náklady kancelářské osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku na jednotlivá období a způsob jejich rozúčtování na jednotky stanovuje shromáždění; Výbor pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i správce.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Společenství vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, případně takové dluhy nejsou.

Článek XXI.

Pravidla pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen "služby") a postup při určení záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Společenství poskytuje vlastníkům následující druhy služeb: dodávka tepla, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, poskytování elektrické energie pro zajištění přímého rozhlasového a televizního signálu a internetu, případně další druhy služeb schválené shromážděním.
3. O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí výbor vlastníků jednotek měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Společenství může určením výše měsíčních záloh pověřit i správce.
5. Náklady na jednotlivé služby se rozúčtují způsobem schváleným shromážděním. Není-li pro některou službu takovéto rozhodnutí, rozúčtují se náklady na ni způsobem stanoveným právními předpisy, a není-li způsob rozúčtování stanoven ani právním předpisem, rozúčtují se na každou jednotku stejně.
6. V souladu s § 118 odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 15 měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných plateb je nejpozději 15 měsíců od doručení vyúčtování.

ČÁST ČESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.