

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

## Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 2044, 2045, 2046 a po přechodu do spoluvlastnictví i pozemků č. p.. 2336/114, 2336/115, 2336/116, 2336/143, vše v k. ú. Chodov, obec Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 zákona a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

## Čl. II Název a sídlo společenství

1. Názevem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků jednotek Leopoldova 2044-6 Chodov**“.
2. Sídlem společenství je Leopoldova 2046/18, Praha 4-Chodov, PSČ 14900.  
IČO: 71200606

## Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí platnými právními předpisy.

## Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby a to od data nabytí vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem.

## Čl. V

### Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí uvedených v čl. VIII stanov a domovním řádem.
2. Člen společenství má právo zejména:
  - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně, těchto stanovách, domovním řádu a podle usnesení orgánů společenství,
  - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem, splňujícím podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami, / jež je v souladu s podmínkami stanovenými /
  - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
  - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - 2.6. obdržet nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává. Přeplatek z vyúčtování je splatný nejpozději do 31. 7. roku následujícím po zúčtovacím období,
  - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Svoje práva člen uplatňuje ústně, dopisem, e-mailem u výboru společenství, na shromáždění vlastníků, a hlasováním na shromáždění vlastníků.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
  - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - 3.2. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy do fondu oprav a zálohy na služby, a to do 20. dne každého měsíce, hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh za rok předešlý a to nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. V případě evidování nedoplatků je vlastník povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
  - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nezpřístupnění bytu aj.),
  - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov, domovním řádem a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Na klíče od společných prostor a ke vchodovým dveřím má nárok pouze vlastník bytu. U bytů, které jsou ve vlastnictví SBD POKROK má právo na vydání klíčů člen družstva užívající byt. Vlastník i člen družstva užívající byt mají povinnost zajistit, aby klíče nebyly zneužity a to ani osobou, které byl byt pronajatý a klíče zapůjčeny. Po skončení nájmu je vlastník povinen klíče od nájemce zpětně vyžádat,
  - 3.5. zdržet se jednání, které odporuje dobrým mravům, těmto stanovám a schválenému domovnímu řádu společenství a neztěžovat tak užívání jednotky nebo společných částí

- jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožovaly výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- 3.6. bez zbytečného odkladu odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
  - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot. Vlastník není oprávněn jakýmkoliv způsobem s těmito měřiči spotřeby manipulovat,
  - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství ve stanovených termínech přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy, apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
  - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své kontaktní adresy, telefonu případně emailu a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
  - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních i jiných úprav potřebnou dokumentaci dle platného znění stavebního zákona v případě, že stavebně upravuje svou jednotku nebo upravuje její topnou soustavu a po předchozí výzvě umožnit výboru společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Předat bez zbytečného odkladu po skončení stavebních úprav společenství revizní zprávu elektro a plynu v případě, že tyto byly stavebními úpravami dotčeny,
  - 3.12. U takových stavebních úprav, při kterých dochází ke změně dispozičního řešení bytu nebo při kterých se z jiných důvodů navrhuje vybourání části nebo celých panelových příček, dveří apod. je stavebník povinen předložit výboru společenství statický posudek a projektovou dokumentaci vypracovanou nejen pro předmětný byt, ale komplexní dokumentaci, obsahující i posouzení vlivu na již provedené stavební úpravy v okolí bytu, zejména ve vertikální sekci objektu. Bez takto vypracované dokumentace nemá žádný vlastník bytu, jako účastník stavebního řízení právo vyslovit souhlas s navrhovanou stavební úpravou. Stane-li se tak a to z jakýchkoliv důvodů a to i z neznalosti stanov, je tento souhlas vlastníka neplatný.

## **Čl. VI Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - 2.1. změna stanov,
  - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, rozhodnutí o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a do fondu oprav pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
  - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu,

- 2.6. rozhodování:
    - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
    - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
    - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 8.2. těchto stanov,
    - 2.6.8. o domovním řádu;Ustanovení čl. VI odst. 2.6.2 až 2.6.6. včetně, lze uplatnit pouze se souhlasem dotčených vlastníků.
  - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
    - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 8.1. těchto stanov,
    - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka může být zaslána poštou jako obyčejná listovní zásilka, nebo předána osobně, případně vhozena do poštovní schránky nebo zaslána e-mailem a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání a až do dne konání zasedání shromáždění.  
V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
  6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
    - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníci jednotky, mají společně jeden hlas.
    - 6.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
      - 6.2.1. změně stanov,
      - 6.2.2. způsobů rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
      - 6.2.3. financování s využitím úvěrových zdrojů.
    - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k:
      - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společenství,
      - 6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části.

- 6.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Mimo jednání shromáždění se může využít pro hlasování metoda per rollam, kde hlasují všichni vlastníci hlasovacími lístky nebo e-mailem a to:
- 7.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
- 7.2. o jiných záležitostech navržených statutárním orgánem společenství.
- K přijetí takového rozhodnutí mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek. O výsledku hlasování pak výbor informuje písemně všechny vlastníky.
8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. V případě žádosti člena společenství má statutární orgán povinnost vydat opis zápisu žadateli. Zápis musí být do 30 dnů vyvěšen ve vestibulu domu a zveřejněn na internetových stránkách společenství.

## **Čl. VII**

### **Statutární orgán společenství**

1. Statutárním orgánem společenství je výbor společenství, který je voleným orgánem společenství a tomu také odpovídá za svou činnost.
2. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
3. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce nebo je-li odvolán, zanikne mu jeho funkce dnem, který určí shromáždění vlastníků, nejpozději však uplynutím 60 dnů po dni kdy bylo odstoupení nebo odvolání na shromáždění vlastníků projednáno. Člen výboru může být volen i opakovaně.
4. Výbor je tříčlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce jej odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
5. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Z každého zasedání výboru se pořizuje zápis. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
6. 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 jím pověřeným členem výboru) a dalším členem výboru.
7. Člen výboru má nárok na odměnu. Výši odměny odsouhlasuje shromáždění vlastníků.
8. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů

a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Zápis musí být do 30 dnů vyvěšen do vestibulu domu a zveřejněn na internetových stránkách společenství.

V působnosti výboru je tedy zejména zajištění a provádění těchto činností:

- provoz, údržba, opravy, modernizace a rekonstrukce společných prostor
- dodávka teplé a studené vody, elektřiny pro společné prostory a k hlavním jističům bytu, plynu k hlavnímu uzávěru bytu, vytápění, odvod odpadní vody, odvoz domovního odpadu, provoz výtahu, provoz společné antény, úklid objektu a kontrola faktur za daná plnění
- rozpis záloh za služby na objekt a jednotlivé vlastníky, kontrola měsíčních plateb a urgence nedoplatků, včetně návrhu na vydání platebního rozkazu na zaplacení dlužné částky a úkonů navazujících
- kontrola a schvalování případných úprav topného systému v jednotlivých bytech
- kontrola vyúčtování služeb a urgence nedoplatků, včetně návrhu na vydání platebního rozkazu na zaplacení dlužné částky a úkonů navazujících
- vedení měsíční evidence plateb záloh za služby a evidence vyúčtování služeb
- revize a kontrola rozvodů plynu, elektrorozvodů, hromosvodu, preventivní požární kontrola objektu, kontrola hasicích přístrojů a požárního vodovodu s příslušenstvím
- kontrola a vyhodnocení záznamu případného kamerového systému
- vedení účetnictví včetně účetní uzávěrky
- daňová přiznání
- pojištění objektu
- drobná pokladna, zřízení účtu a hospodaření s finančními prostředky
- výběrová řízení na výběr zhotovitelů
- uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a přejímka provedených prací a dodávek
- nájem společných částí domu nebo jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- vedení veškeré správní, technické, administrativní a provozní dokumentace
- vedení seznamu členů společenství včetně kontaktní adresy, telefonu případně emailu
- uplatňování a vymáhání povinností vůči jednotlivým členům společenství
- výkon činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv členů společenství
- svolávání shromáždění a příprava podkladů, zpráv a dokumentů k jednání
- plnění i dalších jiných úkolů vyplývajících z potřeb správy domu, pozemku, případně oprávněných požadavků vlastníků
- vyhotovit potvrzení o bezdlužnosti vlastníka jednotky

V působnosti výboru je také samostatné rozhodování o:

- 8.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč bez DPH a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč bez DPH,
- 8.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu kalendářním roce však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 100.000 Kč bez DPH. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek. O odstranění havarijního stavu budou členové společenství informováni po jeho ukončení; o způsobu a o vynaložení finančních prostředků na internetových stránkách společenství.

O všech rozhodnutích podle bodů 8.1 a 8.2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

9. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako zástupce právnické osoby.

## Čl. VIII

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

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
  - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci a úhradě nákladů s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění a provádí je statutární orgán.
  - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržování pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
  - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem a dalšími negativními vlivy uvedenými v domovním řádu.
  - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty, pyrotechnikou, zbraněmi a municí a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
  - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
  - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho statutární orgán ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je statutární orgán oprávněn činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
  - 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

## Čl. IX

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

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.

3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
  4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
  5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby a příspěvky do fondu oprav. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
  6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve stanovené výši na bankovní účet společenství. Statutární orgán informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
  7. Rozsah služeb a výše záloh na jejich úhradu je stanoven takto:
    - 7.1. náklady na dodávku studené vody, studené vody pro ohřev na teplou vodu, ohřev studené vody na teplou vodu, odvádění odpadních vod a vytápění se v zálohách stanovují a následně rozúčtovávají podle naměřených hodnot na bytových a hlavních měřidlech,
    - 7.2. podle spoluvlastnických podílů se v zálohách stanovují a následně rozúčtovávají náklady na pojištění, mzdy pracovníků společenství, provoz výtahu, odvoz domovního odpadu, elektřinu společných prostor, společnou televizní anténu, úklid a ostatní náklady, výnosy z nebytových prostor a ostatní výnosy,
    - 7.3. podle počtu bytových jednotek se v zálohách stanovují a následně rozúčtovávají náklady na odměnu statutárnímu orgánu a poplatky za správu domu (odečty + vedení účetnictví),
    - 7.4. rozúčtování nákladů se provádí podle pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění, dodávku teplé a studené vody a ostatních domovních nákladů schválených shromážděním vlastníků.
  8. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení, který činí za každý den 4 ‰ z dlužné částky, nejméně však 200 Kč za každý i započatý měsíc.
- V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platným nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

## **Čl. X**

### **Ustanovení závěrečná**

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou nebo doporučenou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství nebo je předá osobně nebo vhodí do poštovní schránky nebo je zasílá e-mailem. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání nebo vhození do poštovní schránky.



2. Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. Podpis nemusí být úředně ověřen.
3. Případná žádost o zaslání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; podpis nemusí být úředně ověřen. Rozhodne-li společenství žádosti vyhovět, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
4. Ustanovení odst. 1. až 3. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
5. Tyto stanovy byly odsouhlaseny schůzí shromáždění Společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Leopoldova 2044-6 Chodov konané dne 31. 5. 2016 a schválením nabývají účinnosti a ruší dosud platné stanovy.

V Praze dne 31. 5. 2016

Vladimíra Rejzková  
předseda výboru

Ing. Jiří Hanzal  
místopředseda

Ing. Jakub Klečka  
člen výboru