

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK V BUDOVĚ ČP. 777-779, BRECHTOVA UL., PRAHA 4

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků jednotek (dále jen "**společenství**") zní: Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 777-779, Brechtova ul., Praha 4.
2. Sídlem společenství je: Brechtova 778, 14900 Praha 4.

Čl. II Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou založenou podle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“).
2. Společenství je založeno za účelem správy domu - stavby č. p. 777, 778, a 779 (dále jen „**dům**“), který je součástí pozemků parc. č. 1117, 1118 a 1119 a za účelem správy pozemků parc. č. 1117, 1118 a 1119 (dále jen „**pozemek**“), vše v k. ú. Háje, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 886 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
4. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
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. Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

ČÁST DRUHÁ SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. 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 jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s

přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním 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. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 1. 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 nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 2. 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,
 3. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 4. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
 1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 2. 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,
 3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,
 5. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 6. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 2. 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,
 3. pojištění domu,
 4. nájmu společných částí domu a
 5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

ČI. IV

Vznik členství, seznam členů společenství

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě (dále jen "jednotka").
2. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce.
3. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství vede seznam členů společenství (dále jen „seznam“). V seznamu musí být u každého člena společenství uvedeno jméno a příjmení člena, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, je-li odlišná od adresy místa trvalého pobytu, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů společný zástupce a váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
5. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
6. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány.

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. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství uplatňuje svá členská práva účastí na činnosti společenství, zejména účastí na zasedání shromáždění, podněty a dotazy vůči výboru, nahlížením do smluv uzavřených ve věcech správy a jiných dokumentů.
3. Člen společenství má právo zejména:
 1. 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,
 2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 4. volit a být volen do orgánů společenství,
 5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a na vrácení případných přeplatků nejpozději do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 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,
 8. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 9. obdržet na svoji žádost jméno a doručovací adresu kteréhokoliv vlastníka.
4. Člen společenství má povinnost zejména:

1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (například náklady na výrobu klíče od společných prostor, nákup přístupového čipu, náklady spojené s nahlížením do listin společenství nebo seznamu či náklady vzniklé v souvislosti s nezpřístupněním bytu),
 4. řídit se při užívání společných částí domu a společných částí a zařízení pravidly těchto stanov, rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství a domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 5. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 6. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval 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,
 7. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či 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. Při poškození jednotky prováděním prací podle tohoto odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
 8. 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,
 9. označit jménem vlastníka (příp. nájemců) a číslem bytu domovní dveře a poštovní schránku,
 10. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 11. umožnit po předchozím vyzvání statutárního orgánu společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 12. oznámit do třiceti dní ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že se stal vlastníkem jednotky, statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své doručovací adresy, adresy místa trvalého pobytu 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; tato povinnost platí obdobně pro jakékoliv změny údajů uvedených v oznámení,
 13. oznámit do třiceti dní statutárnímu orgánu společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 14. předat statutárnímu orgánu společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 15. v době delší nepřítomnosti a v případech nezbytné potřeby (společné opravy, řešení havarijních situací apod.) učinit k taková opatření, aby byl umožněn vstup do bytu i v jeho nepřítomnosti s pomocí zmocněné důvěryhodné osoby.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci.
 7. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci

bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

8. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.

Čl. VI

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 2. úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 3. zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 5. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII

Výčet orgánů

1. Orgány společenství jsou:
 - 1.1. Shromáždění;
 - 1.2. Výbor.

Čl. VIII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
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 rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, jakož i celkové výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 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. IX odst. 10 těchto stanov,
 - 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. IX odst. 10 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník

- jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- 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, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li to statutární orgán ve lhůtě do 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklady společenství sami.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem 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. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit.
 5. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství vlastníků 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 připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem 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 vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
 6. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, neurčí-li výbor jinou osobu. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
 7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 7.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
 - 7.2. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 7.2.1. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - 7.2.2. opravě nebo stavební úpravě společné části nebo jejich financování s využitím úvěrových zdrojů tím není dotčeno ustanovení 2.6.7 tohoto článku.
 - 7.3. Tří čtvrtin hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o změně stanov.
 - 7.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
 8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předseda zasedání. Zápis musí obsahovat zejména údaje o tom, kdo zasedání svolal, kdy se zasedání konalo, kdo je zahájil

a kdo mu předsedal, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a údaj o tom, kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

9. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání v případech níže uvedených, a to na písemný návrh osoby oprávněné svolat shromáždění.
 - 9.1. K přijetí rozhodnutí ve věcech podle odst. 7.1. a 7.2. tohoto článku je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech jednotek. K přijetí rozhodnutí ve věcech podle odst. 7.3. tohoto článku je zapotřebí tří čtvrtin hlasů všech vlastníků a podle odst. 7.4. tohoto článku je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.
 - 9.2. Způsob rozhodování mimo zasedání
 - 9.2.1. Výbor doručí (zasláním poštou, vhozením do schránky nebo osobním předáním) všem členům společenství návrh rozhodnutí a vyvěsí návrh na úřední desku společenství.
 - 9.2.2. Návrh musí obsahovat plné znění rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Není-li lhůta delší, platí, že lhůta činí patnáct dní.
 - 9.2.3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím“ nebo „nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním.
 - 9.2.4. Výsledky hlasování zjišťuje výbor. Výbor oznámí bez zbytečného odkladu členům společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
10. Postup volby členů výboru na zasedání shromáždění:
 - 10.1. předsedou výboru je 35 dní před plánovaným zasedáním shromáždění, na kterém bude probíhat volba členů výboru, zveřejněna výzva pro přihlášení kandidátů a to na obvyklém místě v domě. Součástí výzvy je stanoven postup pro přihlášení.
 - 10.2. seznam kandidátů je předsedou výboru uzavřen 20 dní před plánovaným zasedáním,
 - 10.3. seznam kandidátů je součástí pozvánky na zasedání shromáždění,
 - 10.4. během podepisování prezenční listiny na zasedání shromáždění obdrží člen společenství hlasovací lístek s vyznačenou vahou hlasu a jmenným seznamem kandidátů v abecedním pořádku.
 - 10.5. Hlasování je zahájeno výzvou předsedajícího dle programu zasedání.
 - 10.6. Při hlasování každý volič upraví svůj hlasovací lístek tak, že křížkem označí nejméně jednoho kandidáta, kterému dává svůj hlas. Maximálně však tolik kandidátů, kolik je voleno členů výboru. Hlasovací lístek pak vloží do k tomu určené schránky.
 - 10.7. Zvoleni jsou ti kandidáti, kteří obdrželi potřebný počet hlasů dle odst. 7.1 tohoto článku.
 - 10.8. V případě, že potřebný počet hlasů obdržel více kandidátů, než je počet členů výboru podle odst. 3 článku IX těchto stanov, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržených hlasů. Zbylí kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů bude provedena volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů.
 - 10.9. Není-li zvolen plný počet členů výboru a zároveň jsou zvoleni minimálně 3 členové, je výbor usnášeníschopný. V takovém případě je povinností výboru svolat do 2 měsíců nové zasedání shromáždění, na kterém bude provedena volba zbývajících členů.
 - 10.10. Není-li zvolen dostatečný počet členů dle odst. 10.9. tohoto článku, jmenuje na návrh odstupujícího předsedy výboru 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 při své činnosti dozví. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 488 Občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.
11. Pro volbu členů výboru mimo zasedání se použijí ustanovení odst. 9 a odst. 10 tohoto článku přiměřeně.

12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. IX Výbor společenství

1. Statutárním orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“). 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.
2. Funkční období člena výboru je 4 roky; počíná dnem zvolení do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně.
3. Výbor je pětičlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Výbor zastupuje samostatně jeho předseda nebo místopředseda.
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. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství, 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 společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
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. Požadá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
6. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. Výbor zpravidla zasedá první pondělí v měsíci (jedná-li se o den státního svátku, pak následující pondělí). Omluví-li se předem ze zasedání většina členů, předseda stanoví náhradní termín a informuje o změně vlastníky na obvyklém místě v domě. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. O průběhu zasedání výbor vyhotoví zápis, který nejpozději do následujícího pracovního dne zveřejní na obvyklém místě v domě a na webové stránce společenství. Přílohou zápisu je listina přítomných.
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - 8.1. 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 a odpovídá mu za svou činnost,
 - 8.2. rozhoduje o pojištění domu,
 - 8.3. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - 8.4. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - 8.5. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství

- vlastníků, 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,
- 8.6. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - 8.7. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - 8.8. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - 8.9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 8.10. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- 9.1. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 9.2. 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,
 - 9.3. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - 9.4. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - 9.5. v případě změny prohlášení dle § 1166 Občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
10. V působnosti výboru je také rozhodování o:
- 10.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 50.000,- Kč,
 - 10.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
- O všech rozhodnutích podle bodů 10.1 a 10.2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
11. Funkce člena výboru zaniká:
- 11.1. uplynutím funkčního období,
 - 11.2. odvoláním z funkce shromážděním,
 - 11.3. ztrátou způsobilosti být členem, nebo
 - 11.4. odstoupením. Odstoupení musí být doručeno písemně výboru a funkce zaniká dva měsíce od doručení.
12. Odstoupí-li člen výboru, stává se po zbytek funkčního období členem výboru náhradník dle stanoveného pořadí volby shromáždění. Není-li možné doplnit uvolněné místo náhradníkem, svolá výbor zasedání shromáždění dle ustanovení odst. 10, čl. VIII těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

ČI. X

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části domu a pozemku (dále také „**společné části**“) přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku (dále jen „**správce**“), a to na základě smlouvy se správcem, kterým může být jak fyzická tak právnická osoba; změny osoby správce nebo změny

obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem 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. Společnými částmi domu jsou zejména:
 - 3.1. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, zápraží, schody vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
 - 3.2. obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách
 - 3.3. kočárkárny, kolárny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, výtahy a prostory strojoven výtahů,
 - 3.4. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, protipožární zařízení, nouzové osvětlení, včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
 - 3.5. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
 - 3.6. rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, hlavních svislých rozvodů a odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel a uzávěrů,
 - 3.7. celá soustava rozvodů tepla a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení,
 - 3.8. veškeré zařízení vzduchotechniky, až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná,
 - 3.9. rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
4. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 4.1. Společné části domu ve výlučném užívání je člen společenství povinen udržovat v bezvadném stavu a oznámit všechny závady neprodleně výboru.
 - 4.2. Člen společenství není oprávněn provádět úpravy či výměny částí společných částí domů v jeho výlučném užívání bez předchozího souhlasu shromáždění.
 - 4.3. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 4.4. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 4.5. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 4.6. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 4.7. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat 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.
 - 4.8. Poruší-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.
 - 4.9. 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.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A NA ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE

Čl. XI Hospodaření společenství

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.
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.

Čl. XII Pravidla pro sestavení rozpočtu společenství

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. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění.

1. Příjmem společenství jsou zejména:
 1. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XIII stanov,
 2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XIII stanov,
 3. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XIV stanov, včetně nedoplatků 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 domě s byty, ve znění pozdějších předpisů,
 4. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
2. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 1. nájemné z pronájmu společných částí domu,
 2. 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 nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. 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.
5. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

Čl. XIII

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

1. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu shromážděním na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - 2.1. náklady na odměňování členů orgánů,
 - 2.2. náklady na vedení účetnictví,
 - 2.3. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - 2.4. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - 2.5. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost,
 - 2.6. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku,
 - 2.7. 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. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XIV

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

1. Otázky související s poskytováním služeb a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - 5.1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - 5.2. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - 5.3. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - 5.4. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - 5.5. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - 5.6. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby

sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle spoluvlastnického podílu.

6. V souladu s čl. V odst. 3.6 stanov má každý člen společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Prvními členy výboru se určují
 - 1.1. Petr Míl, bydlištěm v Praze, Brechtova 777/2, PSČ 14900, narozen dne 7. 4. 1982,
 - 1.2. Miloš Novák, bydlištěm v Praze, Brechtova 777/2, PSČ 14900, narozen dne 31. 5. 1946
 - 1.3. Ludmila Smetanová, bydlištěm v Praze, Brechtova 779/6, PSČ 14900, narozena dne 20. 10. 1948
 - 1.4. Zdeňka Krajová, bydlištěm v Praze, Brechtova 777/2, PSČ 14900, narozena dne 22. 4. 1958
 - 1.5. Anna Prokopová, bydlištěm v Praze, Brechtova 778/4, PSČ 14900, narozena dne 24. 3. 1955
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem (např. vyúčtování ve smyslu ustanovení čl. V odst. 3.6 těchto stanov).
3. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
4. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
5. Ustanovení odst. 2. až 4. tohoto článku nevyklučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 25. 5. 2016. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.