

## STANOVY

společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1763 na pozemku parc. č. 3928/196  
v k.ú. Úvaly s názvem  
Společenství vlastníků Dalmatská1763, Úvaly

### Čl. I.

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu **č.p. 1763 na pozemku parc. č. 3928/196 v k.ú. Úvaly, v obci Úvaly** (dále jen "dům,, a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu se dále také nazývají „společné části“.
2. 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").
3. Společenství vzniklo způsobem dle zák. č. 72/1994 Sb., ke dni 3.10.207

### Čl. II.

#### Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků Dalmatská 1763, Úvaly**
2. Sídlem společenství je Dalmatská 1763, Úvaly, PSČ 250 82

### 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 právními předpisy.
3. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
  - a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy a pozemku,
  - b) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě, včetně havarijní služby,
  - c) zajišťování řádné údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
  - d) administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - e) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - f) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství,
  - g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - h) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, které jsou společnou částí domu, výtahu, hromosvodů a jiných společných částí domu
  - i) pojištění domu, příp. majetku společenství, s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného,
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
  - k) vedení seznamu členů společenství, případně nájemníků a počtu bydlících osob pro účely rozpočítání cen služeb.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto

činnosti spojené se správou domu a pozemku:

a) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), včetně vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a společných částí domu jsou například dodávky elektrické energie, plynu, tepla, dodávky vody a odvádění odpadních vod,

b) provozování technických zařízení v domě,

c) vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy.

5. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství.

#### **Čl. IV.**

##### **Členství ve společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. 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.

#### **Čl. V.**

##### **Orgány Společenství**

1. Orgány Společenství jsou:

a) Shromáždění,

b) Výbor společenství.

2. Podrobnosti o orgánech společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem.

#### **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, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,

2.5. schválení druhu 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. VII odst. 5 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. VII odst. 5 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 kalendářní 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 dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství způsobem uvedeným v článku XI. odst. 2. Písemná pozvánka musí být též současně zveřejněna na obvyklém místě v domě a na webových stránkách společenství nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. 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 přiloženy.

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 spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

6.2. 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.

7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může být o týchž věcech, které měly být na tomto shromáždění projednány, rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala.

Je-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, ale není-li přijat návrh na usnesení ve smyslu bodů 6. 2. tohoto článku, může být o tomtéž návrhu rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala. V jiných věcech, než jsou uvedeny v bodě 6. 2. nebo 6.4. tohoto článku, může být rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh statutárního

orgánu společenství.

Při hlasování per-rolam je ke schválení usnesení zapotřebí nadpoloviční souhlas všech vlastníků.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6. 2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu dvou třetin všech vlastníků jednotek.

## **Čl. VII.**

### **Výbor společenství**

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 roků; počíná dnem zvolení do 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 na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. Členem výboru může být zvolen člen společenství nebo jakákoliv jiná fyzický či právnická osoba, pokud splňuje podmínky vzniku funkce.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. 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.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o:
  - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30.000 Kč a dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 30.000 Kč,
  - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, do limitu 100.000 Kč v každém jednotlivém případě. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní odstranění opravy či škody hrazené pojišťovnou a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku a zdraví vlastníků jednotek.O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2 tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobnost být členem výboru stanoví zákon.
7. Výbor je 3 členný. Výbor volí předsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní rok, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
9. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru. 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. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
10. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
11. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

## Čl. VIII.

### 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.

2. Člen společenství má právo zejména:

2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

2.2. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

2.3. volit a být volen do orgánů společenství,

2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

2.5. obdržet vyúčtování krátkodobých záloh a vrácení případných přeplatků,

2.6. 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,

2.7. požádat výbor, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,

3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,

3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin aj.),

3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov, domovního řádu a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,

3.5. 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,

3.6. 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,

3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství 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 adresy 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 úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit zástupci statutárního orgánu společenství nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

## Čl. IX.

### Pravidla pro správu a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny 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. Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, **zejména** vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny a další prostory určené pro společné užívání ( recepce, místnost STA). Společnými částmi domu jsou též prostor v 1. a 2. podzemním podlaží s garážovými stáními.

3. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

4. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

5. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

6. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

7. Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem

svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

10. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

11. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

13. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek v prostorech garážových stání, v místnosti určené pro uložení kočárků či jízdních kola a prostorech pod jednotlivými schodišti a zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů v nich.

14. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

## **Čl. X.**

### **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 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 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 schválená výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a dále soupis plánovaných výdajů na správu domu a pozemku v daném kalendářním roce.

6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem na bankovní účet společenství nebo operativního správce na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. 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. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Příspěvky

určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví a na odměny členů výborů a náklady na vlastní správní činnost se rozvrhují na každou jednotku stejně.

8. Pro účely výpočtu služeb je minimální počet osob v jednotce – 1 osoba, i když jednotka není dlouhodobě využívána.

## **Čl. XI.**

### **Ustanovení závěrečná**

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li adresa uvedená v seznamu členů 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 (včetně pozvánky na zasedání shromáždění); tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Toto ustanovení neplatí pouze pro členy, kteří písemně výboru sdělí, že v domě nebydlí a nechtějí vhazovat písemnosti do schránky a zároveň sdělí doručovací adresu.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.