

<p>SV Domu lastníků polečenství</p> <p>č.p. 472 v Milovicích</p> <hr/> <p>IČ 26428750 Mírová 472/35/A, 289 23 MILOVICE</p>	<p style="text-align: center;">STANOVY</p> <p style="text-align: center;">Společenství vlastníků domu čp. 472 v Milovicích IČ 26428750 (dále jen společenství)</p> <hr/> <p style="text-align: center;">ve znění účinném od 16. 04. 2015</p>
--	---

ČÁST PRVNÍ

Všeobecná ustanovení

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníku jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o spoluvlastnictví bytů). Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku dle ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“).

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství zní: **Společenství vlastníků domu čp. 472 v Milovicích**

(2) Sídlo společenství: **Milovice, Mírová 472/35/A, PSČ: 289 23**

ČÁST DRUHÁ

Předmět činnosti společenství

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

a) provozu domu a pozemku parcelní č. 1334 (spolu s domem čp. 472 na pozemku postaveném) v obci Milovice, katastrální území Milovice nad Labem,

b) údržby a oprav společných částí domu, kterými jsou:

- Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- Střecha
- Hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- Vchody 5x
- Schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- Chodby včetně podlahových krytin
- Sklepní prostory v suterénu budovy
- Rozvody plynu (od uzávěru před plynoměrem po zaústění plynového vedení z chodby do zdi bytu)
- Rozvody vody (od uzávěru před hlavním vodoměrem vchodu po vodoměr bytové jednotky (včetně uzavíracího kohoutu před bytovým vodoměrem a těsnění za bytovým vodoměrem)
- Rozvody kanalizace (od vyústění potrubí do kanalizačních šachet na severní straně domu po odbočný prvek stoupacího vedení včetně těsnění za tímto prvkem)
- Rozvody elektřiny (od nožových pojistek vchodu po jistič před elektroměrem bytu včetně)
- Zatrubkování pro televizní společnou anténu včetně přípojných zásuvek v bytové jednotce a zařízení STA – anténní stožár, kanálové zesilovače, rozbočovače a antény)
- Domovní elektroinstalace (osvětlení ve společných částech domu včetně vypínačů, topení)
- Rozvody telekomunikací (rozvody pro domácí telefon vč. elektrického zámku na vstupních kovových dveřích, rozvody telefonu k 1. přípojných zásuvce v bytové jednotce vyjma této zásuvky)
- Rozvody odsávání a větrání
- Komíny
- Hromosvody

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) prohlídek a čištění komínů,

f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků.
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen služby), například elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (6) Za účelem vybírání úhrad za služby a nákladů spojených se správou domu a pozemku, zajišťované společenstvím je zřízen fond služeb (dále jen: „fond služeb“)
- (7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

(9) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Čl. IV

Změny společných částí domu

(1) Společenství dále rozhoduje o změně účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

(2) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny všech členů společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen správce) nebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

Orgány společenství

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen výbor).

Kontrolní komise, ani revizor se nezřizují. Kontrolní činnost vykonává shromáždění.

(2) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je na dobu pěti let. Členství ve voleném orgánu končí skončením jeho funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, smrtí nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být předčasně z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce bývalého člena orgánu. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka. Náhradník je zvolen pouze na dobu funkčního období svého předchůdce.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) schválení výše příspěvku do fondu oprav, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- g) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách a dalších podstatných změnách společných částí domu,

3. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 4. o změně podlahové plochy bytu,
 5. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 6. o změně podílu na společných částech,
 7. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 8. o nakládání s prostředky ve fondu oprav k opravě nebo stavební úpravě společné části nad částku 50.000,-Kč,
 9. o prominutí dlužných částek, pokud by jejich vymáhání právní cestou bylo neefektivní,
 10. o výši příspěvků do fondu oprav a záloh do fondu služeb s výjimkou případů svěřených těmito stanovami výboru a o způsobu rozúčtování cen za služby na jednotlivé vlastníky, nestanoví-li jej příslušný právní předpis,
 11. rozhodování o nabytí a dispozicích s nemovitostmi včetně bytů a nebytových prostor a právy k nim (nájem, výpůjčka, zástavní právo, věcná břemena apod.) v souladu s předmětem činnosti Společenství a nabytí a majetkových dispozicích s movitými věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami nad 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- h) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 5. k úpravám, jimiž se mění vzhled domu,
- i) projednávání zpráv voleného orgánu,
- j) 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,
- k) schválení vnitřních řádů (domovní řád), směrnic, norem apod.,
- l) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánku je možné doručit osobně nebo poštou nebo jiným vhodným způsobem. Za doručenu se považuje i pozvánka nepřevzatá adresátem, odeslaná poštou na poslední známou adresu adresáta.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů:

- a) souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje, mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech,
- b) souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje, jde-li o usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Jde-li však o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena,
- c) tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů je třeba, jde-li o usnesení o schválení nebo změně stanov, o usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, o usnesení o rozdělení zisku z hospodaření Společenství a o usnesení o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek,

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) 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.

Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník 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) Shromáždění se mohou účastnit členové společenství, členové voleného orgánu a osoby přizvané voleným orgánem k jednotlivým bodům programu. Shromáždění není přístupné veřejnosti.

Vlastník jednotky se zúčastňuje shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce je povinen se před zahájením jednání shromáždění prokázat písemnou plnou mocí udělenou vlastníkem jednotky, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění. Podpisy na plné moci mohou být, ale nemusí, být úředně ověřené.

Přítomní členové společenství a jejich zplnomocnění zástupci se zapisují do prezenční listiny, kterou podepisují předseda shromáždění a zapisovatel. Prezenční listina obsahuje jméno, datum narození a bydliště člena společenství - fyzické osoby, příp. tytéž údaje o jeho zástupci, resp. obchodní jméno, identifikační číslo a sídlo člena společenství - právnické osoby, příp. jméno, datum narození a bydliště zástupce, a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Před zápisem do prezenční listiny se vlastník nebo jeho zástupce prokáže průkazem totožnosti (OP, cestovní pas) a v případě, že jedná jménem právnické osoby, též originálem či úředně ověřenou kopií aktuálního výpisu z obchodního rejstříku.

(13) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, 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.

(15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek samostatně jeho předseda nebo místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou výboru a dalším členem výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Pokud člen výboru zemře, odstoupí ze své funkce, je odvolán shromážděním nebo skončí jeho funkční období, musí shromáždění společenství do dvou měsíců zvolit nového člena, pokud by byl jinak počet členů výboru nižší než tři. Při odstoupení z funkce člena výboru končí funkce dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor je pětičlenný. Každý z pěti vchodů domu může být ve výboru zastoupen nejvýše jedním členem a má jeden hlas. Pokud nelze zvolit zástupce některého ze vchodu, výbor může mít i méně členů. Počet členů Výboru však nesmí být nižší než tři. Funkční období členů výboru je 5 let. Člen výboru může být zvolen opětovně.

(6) Členům výboru přísluší za výkon jejich funkce odměna nebo náhrady, o jejichž výši rozhoduje Shromáždění.

(7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

Zasedání výboru svolává jeho předseda nebo v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Předseda je povinen svolat zasedání výboru vždy, požádá-li o to některý z členů výboru. Zasedání výboru řídí jeho předseda nebo v době jeho nepřítomnosti místopředseda.

(8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. 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.

O průběhu zasedání výboru a přijatých rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předseda nebo místopředseda výboru a zapisovatel. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(9) Členové výboru jsou povinni vykonávat svou působnost s náležitou péčí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích, s nimiž se seznámili během výkonu své funkce. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků do fondu služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) rozhoduje o nakládání s prostředky ve fondu služeb v souladu s jeho určením,
- j) rozhoduje o nakládání s prostředky ve fondu oprav v souladu s jeho určením do částky 50.000,- Kč v jednotlivém případě nebo v ročním součtu při opakujících se plněních, návrhy výše příspěvků do fondu oprav a záloh do fondu služeb ke schválení shromážděním,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

m) řízení běžné činnosti společenství, plnění dalších úkolů dle usnesení shromáždění a rozhodování o všech záležitostech, nejsou-li zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vyhrazeny shromáždění,

(11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství navenek v právním jednání ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) v zastoupení společenství jeho jménem vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

ČÁST ČTVRTÁ

Členství ve společenství

Čl. X

Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky určí a zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění, vznášet návrhy, požadovat vysvětlení a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh do fondu služeb,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b) přispívat měsíčně do fondu oprav a fondu služeb částkami, jejichž výši určí shromáždění na návrh výboru, a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Dojde-li v průběhu roku ke změně cen dodavatelů vyžadující úpravu záloh, rozhodne výbor o změně záloh placených

do fondu služeb. Výborem stanovená výše záloh do fondu služeb je platná do doby určení nové výše záloh shromážděním,

e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Současně je povinen udržovat volné a průchodné vchody, chodby a schodiště a dbát na volný přístup k uzávěrům vody a plynu a hlavním vypínačům elektřiny. Člen společenství je dále povinen dodržovat hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv a zajišťovat dodržování výše uvedených povinností rovněž osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku,

f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpisy a tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

g) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství nedostatky či škody na společných částech domu a potřebu oprav v domě,

h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ji užívají na základě práva vlastníka anebo jsou jeho hosty. Tím není dotčena možnost právo společenství nebo poškozeného vlastníka jednotky domáhat se náhrady škody přímo vůči škůdci v rámci obecné odpovědnosti za škodu,

i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby studené vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 5 dnů předem. Jde-li o havarijní stavy nebo jiné případy krajní nouze, je výbor oprávněn zjednat přístup do jednotky, nesnese-li věc odkladu a vlastníka jednotky nelze zastihnout, postupuje přitom v souladu s právními předpisy upravujícími jednání v krajní nouzi a postup při odvracení hrozící škody a o svém postupu zpraví vlastníka jednotky, jakmile to okolnosti umožní,

k) oznámit písemně do 5 pracovních dnů výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIV.2.f

l) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování příspěvku do fondu služeb, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo příspěvku do fondu služeb závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

m) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

(3) Člen společenství, který poruší svou povinnost zakotvenou v souladu s právními předpisy a v těchto stanovách, odpovídá Společenství za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

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

(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 PÁTÁ

Hospodaření společenství

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s příspěvky poskytovanými členy společenství do fondu služeb na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími, dále s příspěvky poskytovanými členy společenství do fondu oprav na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(7) Společenství zpracovává, vede a státním orgánům předkládá doklady o své činnosti v souladu s právními předpisy ČR. Společenství účtuje o své činnosti v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem o účetnictví. Účetní závěrku a způsob rozdělení zisku, příp. úhrady ztráty zpracovává výbor a schvaluje shromáždění.

Čl. XIV

Fond služeb a fond oprav

(1) Společenství vytváří a spravuje níže uvedené fondy (dále společně též fondy), do kterých přispívají členové společenství částkami schválenými shromážděním:

a) Fond služeb, který slouží k úhradě nákladů plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu:

1) **záloha na spotřebu elektrické energie ve společných částech každého vchodu domu** (Nerozhodne-li shromáždění jinak, vyúčtování nákladů se provádí dle vzorce: fakturovaná částka vchodu - (fakturovaná částka za spotřebu zařízení firmy PODA a.s. pouze vchod E) / počtem bytových jednotek ve vchodu),

2) **záloha na vodné a stočné v jednotkách v každém vchodu a vodné a stočné ve společných částech vchodu** a rozdíl spotřeby mezi odečtem hlavního vodoměru a součtem bytových vodoměrů. (Nerozhodne-li shromáždění jinak, vyúčtování nákladů se provádí dle vzorce: ((SKUTEČNÁ SPOTŘEBA BYTOVÉ JEDNOTKY dle odečtu vodoměru bytové jednotky) + (ZTRATNÉ tj. spotřeba hlavního vodoměru vchodu – spotřeba všech bytových vodoměrů dle odečtu vodoměrů ve vchodu) / počtem bytových jednotek ve vchodu)) x cena za metr krychlový vody.

3) **záloha na úklidové služby ve vchodu** (Nerozhodne-li shromáždění jinak, vyúčtování nákladů se provádí dle vzorce: fakturovaná částka vchodu (nebo částka vyplacená podle dohod o provedení práce včetně daně vybírané srážkou) / počtem bytových jednotek ve vchodu),

4) **odvod poplatku za komunální odpad** ve smyslu příslušné obecně závazné vyhlášky města Milovice, přičemž podrobnosti odvodu (např. termín splatnosti do fondu služeb shodný s vyúčtováním fondu služeb za předchozí rok) stanoví svým rozhodnutím výbor. (Platba se provádí společně s vyúčtováním fondu služeb za předchozí rok dle vzorce – stanovená částka dle OZV města Milovice x počet za skutečně v jednotce bydlících osob),

- 5) **poštovné dle platného ceníku České pošty, s. p.**, určené podle počtu zasílaných položek v příslušném období a druhu zásilky (neuplatňuje se při odesílání, Vyúčtování FS a FO a pozvánek na Shromáždění a výzvy ke zpřístupnění bytové jednotky k provedení odečtu vodoměrů nebo provedení revizí)
- b) Fond oprav, který slouží k úhradě nákladů spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, zejména:
- 1) opravy, obnovu a údržbu společných částí domu a pozemku,
 - 2) nákladů na odstranění havárií a jejich následků,
 - 3) účelných nákladů na nářadí, nástroje a zařízení nutné ke správě, provozu, údržbě a opravám společných částí domu a pozemku,
 - 4) nákladů na údržbu a revize požárního zařízení ve společných částech domu,
 - 5) nákladů na údržbu a revize elektrického zařízení ve společných částech domu,
 - 6) nákladů na údržbu a revize hromosvodů ve společných částech domu,
 - 7) nákladů na údržbu a revize plynového zařízení ve společných částech domu,
 - 8) nákladů na údržbu a revize komínů a kouřovodů,
 - 9) nákladů na údržbu a revize komunikačního a dorozumivacího zařízení a zvonků ve společných částech domu,
 - 10) nákladů na údržbu, rozšíření a revize zařízení společné televizní antény (STA),
 - 11) nákladů na pojištění domu jako celku,
 - 12) odměna správci, byla-li uzavřena smlouva,
 - 13) náklady na vedení účetnictví a odborné účetní poradenství,
 - 14) paušální náhrada nákladů za použití soukromého telekomunikačního zařízení členům výboru pro účely společenství,
 - 15) náklady na administraci internetových stránek společenství,
 - 16) náklady na provoz domény milovice472.cz a milovice472.eu a WEB hosting internetových stránek společenství,
 - 17) náklady na kancelářské potřeby a vedení dokumentace společenství,
 - 18) náklady pořízení HW a SW vybavení a spotřebního materiálu za účelem provádění správy domu,
 - 19) náklady na právní zastoupení ve sporech, jejichž je společenství účastníkem,
 - 20) právní a jiné odborné poradenství související se správou domu,
 - 21) odpisy dlužných částek,
 - 22) jiné účelně vynaložené náklady související se správou, provozem, údržbou a opravami domu a pozemku.

(2) Oba fondy jsou vedeny na jediném bankovním účtu, jejich účtování a evidence jsou však oddělené.

- a) Příspěvky do fondu oprav a zálohy do fondu služeb je vlastník jednotky povinen odvádět jednou měsíčně vždy do 20. dne kalendářního měsíce (dále den splatnosti) na účty fondu oprav a fondu služeb určené písemně výborem. Na žádost vlastníka může výbor schválit úhradu záloh do obou fondů tímto vlastníkem se čtvrtletní nebo roční periodicitou, den splatnosti v tomto případě stanoví výbor svým rozhodnutím, zpravidla společně se

splatností vyúčtování za předchozí rok. V případě prodlení s úhradou záloh je vlastník povinen zaplatit společenství z dlužné částky zákonný úrok z prodlení.

b) O výši a datu splatnosti plateb do fondů, v případě změny, informuje výbor vlastníky zápisem z jednání výboru na vývěskách ve společných částech domu a na internetových stránkách Společenství www.milovice472.cz.

c) Společenství je povinno předložit vlastníku vyúčtování jím uhrazených záloh do fondu služeb a přehled zaplacených příspěvků do fondu oprav, a to do 30 dnů od obdržení poslední faktury rozhodné pro uskutečnění ročního vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Vyúčtování obdrží vlastník, který se běžně zdržuje v jednotce domu čp. 472 v Milovicích, osobně oproti podpisu převzetí, ostatní členové společenství obdrží vyúčtování doporučenou poštovní zásilkou s dodejkou do vlastních rukou na adresu písemně oznámenou výboru, není-li takového oznámení, na poslední výboru známou adresu, a není-li taková adresa poskytnuta, na adresu uvedenou v katastru nemovitostí na internetu ke dni odeslání zásilky. Za den obdržení vyúčtování se v případě doručování poštou, považuje den převzetí zásilky potvrzený na dodejce, a v případě vrácení zásilky, kterou nebylo možno doručit adresátovi, zpět na adresu společenství, druhý pracovní den následující po podání zásilky k doporučené poštovní přepravě. Z vyúčtování vzniklý nedoplatek či přeplatek je splatný v den splatnosti uvedený na tomto vyúčtování, ne však dříve než za 14 dní po obdržení vyúčtování. V případě prodlení s úhradou nedoplatku z vyúčtování je vlastník povinen zaplatit společenství z dlužné částky zákonný úrok z prodlení. Přeplatek z vyúčtování fondu služeb uhradí společenství v den splatnosti bezhotovostním převodem na účet vlastníka jednotky, nemá-li vlastník takový účet, použije se přeplatek z vyúčtování jako záloha do fondu služeb na následující rok, nedohodne-li se vlastník s výborem písemně jinak. Nevyčerpaný příspěvek vlastníka do fondu oprav se převádí do následujícího roku a nevrací se, nejde-li o část příspěvku převyšující předpis plateb do fondu oprav.

d) Pokud se vlastník v jednotce domu čp. 472 v Milovicích nezdržuje a společenství s ním komunikuje písemně prostřednictvím poštovního doručování, je takovému vlastníku do ročního vyúčtování jím uhrazených záloh fondu služeb zahrnuta položka poštovné dle platného ceníku České pošty, s. p., určená podle počtu zasílaných položek v příslušném období a druhu zásilky (výjimku tvoří odesílání: Vyúčtování FS a FO a pozvánky na Shromáždění a výzvy ke zpřístupnění bytové jednotky k provedení odečtu vodoměrů nebo provedení revizí, kdy se náhrada poštovného neuplatňuje.)

e) Vlastník jednotky je povinen přispět, na základě rozhodnutí shromáždění, částkou ve výši určené podle svého spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, na údržbu nebo opravu společných částí domu, pokud k tomu nepostačují prostředky shromážděné ve fondu oprav. Tato částka je splatná na účet fondu oprav ve lhůtě určené shromážděním. V případě prodlení s úhradou je vlastník povinen uhradit společenství z dlužné částky také zákonný úrok z prodlení.

f) Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období služeb, je původní vlastník jednotky povinen, zajistit sepsání předávacího protokolu o předání bytové jednotky, za přítomnosti zástupce výboru společenství, který musí obsahovat:

- 1) jméno příjmení a telefonický kontakt novou korespondenční adresu původního vlastníka, kam zaslat vyúčtování fondu služeb a fondu oprav, a čísla účtu kam zaslat případné přeplatky vzniklé vyúčtováním,
- 2) jméno příjmení a telefonický kontakt a korespondenční adresu nového vlastníka a číslo účtu nového vlastníka,
- 3) datum předání bytové jednotky za účelem rozúčtování částek za úklid společných prostor, částek za spotřebu elektrické energie ve společných prostorách vchodu a vody a ztratného vody ve společných částech domu,
- 4) stav vodoměru ke dni předání (zástupce výboru společenství provede kontrolu odečteného stavu a plomb na vodoměru),
- 5) předávací protokol musí být vypracován ve třech provedeních (pro původního vlastníka, nového vlastníka a výbor společenství).

Původní vlastník jednotky je povinen uhradit cenu dodávky služeb do dne předcházejícímu dni podpisu předávacího protokolu o předání bytové jednotky. U pojistného domu, ztratného při odečtu vody, spotřeby elektrické energie a úklidu ve společných částech domu je částka připadající na původního vlastníka jednotky dána poměrem počtu dnů zúčtovacího období, do dne předání dle předávacího protokolu, k celkovému počtu dnů, za něž je vyúčtování provedeno, zbývající část podílu hradí nový vlastník jednotky. Předchozí věta platí rovněž pro spotřebu vody, nezajistí-li původní vlastník provedení odečtu ke dni účinků vkladu vlastnického práva nového vlastníka. Vyúčtování bude vypracováno a předáno v rámci ročního vyúčtování. Prostředky zaplacené do fondu oprav původním vlastníkem se nevyúčtují a jsou spolu s jednotkou převedeny na nového vlastníka jednotky. Vypořádání prostředků uhrazených do fondu oprav je věcí dohody mezi původním a novým vlastníkem jednotky. V kalendářním měsíci kdy se uskuteční převod bytové jednotky mezi vlastníky, platí určenou platbu do fondu oprav v plné výši ten z vlastníků, který je k 16. dni v měsíci vlastníkem této bytové jednotky, dle protokolu o předání bytové jednotky.

(4) Výbor odpovídá za včasné vymáhání pohledávek společenství za vlastníky jednotek. Není-li to zjevně neúčelné nebo nejde-li o nízkou pohledávku, je výbor povinen po bezvýsledném upomínání dlužníka uplatnit pohledávku žalobou u soudu. Je-li vymáhání soudní cestou neúspěšné, je výbor za podmínek stanovených účetními a daňovými předpisy rozhodnout o odepsání pohledávky oproti fondu oprav. Odpis nemá za následek zánik pohledávky společenství vůči vlastníku jednotky a v případě změny okolností Výbor pohledávku vůči vlastníku uplatní, ledaže došlo k jejímu promlčení.

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

(1) Věci, neupravené těmito stanovami, se řídí zákonem a obecně závaznými právními předpisy.

(2) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.