

# **Stanovy Společenství vlastníků Palackého 374, 375, 376, 377, 378, Pražská 394, Růžová 379 a 393, Trutnov**

## **PREAMBULE**

Společenství vlastníků pro dům s č.p. 374,375,376,377,378 v ulici Palackého, s č.p. 394 v ulici Pražská a s č.p. 379 a 393 v ulici Růžová v Trutnově přijalo název:

**Společenství vlastníků Palackého 374, 375, 376, 377, 378, Pražská 394, Růžová 379 a 393, Trutnov IČ: 21707456**

se sídlem

**Palackého 376, Trutnov, PSČ 541 01**

**(dále jen „společenství“)**

Společenství je právnickou osobou, která je založena v souladu s ust. § 1200 odst. 1. z.č. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) schválením těchto stanov.

Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "člen společenství")

## **Část první** **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek I.**

#### **Předmět činnosti, správa domu a pozemku**

1. Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy pozemku st.p.č. 1877, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2030 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 374, 375, 376, 377, 378, 379, 393, 394, bytový dům, stojící na pozemku st.p.č. 1877, st.p.č. 1880, st.p.č. 1885/1, st.p.č. 6130/1 a st.p.č. 6130/2 a dále pozemku st.p.č. 1880, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 323 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č.p. 374, 375, 376, 377, 378, 379, 393, 394, bytový dům, pozemku st.p.č. 1885/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba č.p. 374, 375, 376, 377, 378, 379, 393, 394, bytový dům, to vše v obci Trutnov, katastrální území Trutnov, část obce Horní Předměstí a případně dalších nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo v bytovém spoluvlastnictví členů společenství; při naplňování tohoto svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a jiné změny společných částí domu, technických zařízení a společných částí technických sítí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě;
  - b) provoz, údržba, opravy, revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, plynu, vody, odpadní vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, , společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení a ostatních

telekomunikačních zařízení a dalších technických zařízení podle vybavení domu;

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, kdy je člen společenství povinen vstup umožnit, včetně možnosti požadovat od člena společenství v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy prováděné členem společenství neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu nebo pozemku (dále jen „společné části“).

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z právních předpisů;
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen plnění, spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a jejich vyúčtování a vypořádání, stanovení a vybírání dalších příspěvků, vedení evidence plateb členů společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, řádné vedení evidence nákladů vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemku a ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, vedení seznamu členů společenství;
- d) zřízení účtu u peněžního ústavu a hospodaření s peněžními prostředky vybranými od členů společenství a s ostatními peněžními prostředky společenství s péčí řádného hospodáře a v souladu s usneseními shromáždění;
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají platné právní předpisy nebo které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;
- f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům společenství, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
- g) zastupování člena společenství při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky a výkon dalších činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů společenství;
- h) kontrola plnění smluv uzavřených společenstvím a vymáhání nároků z porušování povinností druhé smluvní strany.

4. Neplní-li člen společenství povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo člena společenství činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

## **Článek II.**

### **Správa domu a pozemku, zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smluv s třetími osobami**

- 1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství.
- 2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
  - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

- b) zajištění dodávek služeb, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí,
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek.
3. Společenství je oprávněno uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku. Taková smlouva obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu služeb a jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy a jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství, pokud bude správce k uzavírání a změnám takových smluv zmocněn,
  - d) povinnost správce poskytnout společenství dvakrát ročně zprávu o činnosti a předat společenství všechny písemné materiály, které získal při výkonu sjednaných činností,
  - e) povinnost správce umožnit každému členu společenství za podmínek dle těchto stanov nahlédnutí do listin, do nichž má dle článku IX. odst. 1 písm. f) těchto stanov člen společenství právo nahlédnout, jsou-li tyto listiny uloženy u správce,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce podléhají schválení ze strany shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem dle tohoto odstavce stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

### **Článek III**

#### **Užívání společných částí domu**

- 1. Člen společenství má právo přiměřeně užívat společné části domu, je přitom povinen dodržovat tyto stanovy i platné právní předpisy, je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy či veřejný pořádek.
- 2. Člen společenství nesmí při výkonu svého práva užívat společné části domu ztížit jinému členu společenství výkon stejných práv, zasahovat do práv jiných členů společenství ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 3. Člen společenství není oprávněn umísťovat trvale či dlouhodobě vlastní věci ve společných částech domu bez souhlasu výboru společenství. Vývěsky, informační tabule, antény a jiná obdobná zařízení mohou být ve společných prostorách a na domě umísťovány pouze se souhlasem výboru společenství.
- 4. Pokud je jednotka užívána způsobem, s nímž jsou spojeny zvýšené náklady na údržbu společných částí (například v důsledku provozování podnikatelské činnosti v jednotce, chovu domácího zvířete apod.), je člen společenství povinen takto zvýšené náklady společenství nahradit. Výši nákladů pro tyto účely stanoví a členovi společenství oznámí výbor. Člen společenství, v jehož jednotce jsou chována domácí zvířata, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k obtěžování uživatelů ostatních jednotek v domě zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných prostor, jakož i bezprostředního okolí domu, je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy,

je povinen zamezit volnému pobíhání jím chovaných zvířat ve společných částech domu a v bezprostředním okolí domu.

5. Ve společných částech domu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Je zakázáno větrat jednotky do společných prostor domu. Při užívání společných částí domu je člen společenství povinen zajistit, aby po jeho odchodu ze společných prostor bylo v nich zhasnuto. Pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu, je člen společenství povinen zajistit zavírání vchodových dveří a oken ve společných prostorech domu.
6. Člen společenství je povinen zajišťovat úklid společných prostor a to v termínech a v rozsahu stanoveném výborem. Pokud tuto povinnost člen společenství nesplní ani do jednoho týdne po písemném upozornění, je výbor oprávněn provést úklid zajistit jinak a to na náklady člena společenství. Termíny, způsob a rozsah provádění úklidu, jakož i přiřazení konkrétních společných částí domu k úklidu jednotlivým členům společenství oznamuje výbor vyvěšením na informační desce společenství. Rozdělení povinností při úklidu společných částí domu musí být sestaveno tak, aby všichni členové společenství měli při úklidu v zásadě obdobné povinnosti co do rozsahu potřebných prací s přihlédnutím k umístění jejich bytové jednotky v domě. Výbor je oprávněn zajistit úklid v domě i jiným způsobem, nerozhodne-li shromáždění jinak.
7. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
8. Člen společenství je povinen zdržet se hluku, provádění stavebních činností, používání hlučných nástrojů a přístrojů, hry na hudební nástroje, hlučné komunikace apod. v pracovních dnech v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v sobotu, v neděli a ve svátek v době od 22.00 hodin do 8.00 hodin; hlučné práce (například při rekonstrukci jednotky) je člen společenství povinen provádět pokud možno v pracovních dnech a v sobotu v době od 8.00 do 18.00 hodin, tyto práce je povinen soustředit do co nejkratšího časového období a práce předem plánované, které svým rozsahem přesáhnou jeden den je povinen oznámit předem vyvěšením na domovní vývěsce společenství.
9. Člen společenství je povinen zajistit řádné označení zvonku a schránky jednotky jménem svým nebo jménem osoby, které užívání jednotky umožnil.

## **Část druhá** **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek IV.** **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor
2. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

4. Z jednání orgánů se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí být pořízen nejpozději do 15ti dnů od ukončení jednání orgánu a musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost orgánu k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání orgánů ukládá výbor. Každý člen společenství má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, právo na vydání kopie zápisu má vlastník proti úhradě takto vzniklých nákladů. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu z jednání výboru bezplatně. Zápis z jednání shromáždění musí být po dobu nejméně dvou týdnů umístěn na domovní vývěsce společenství.
5. První zasedání voleného orgánu svolává jeho nejstarší člen, který také řídí zasedání do zvolení předsedy.

## **Článek V. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží
  - a) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
  - b) schválení nebo změna stanov,
  - c) schválení nebo změna domovního řádu a vnitřních předpisů společenství,
  - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, předkládaných výborem a případně i smluvním správcem, jakož i schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - g) rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000,-Kč, to neplatí, pokud se jedná o neodkladné opravy způsobené havárií,
  - h) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena přesáhne v kalendářním roce souhrnnou částku 100.000,-Kč a zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesáhne souhrnnou částku 100.000,-Kč,
  - i) udělování předchozího souhlasu k přijetí jiného peněžitého závazku převyšujícího částku 100.000,-Kč, plnění opakující se v průběhu šesti po sobě následujících měsíců se pro tyto účely sčítají, to neplatí, jde-li o náklad vynaložený za účelem odstranění či nápravy takového stavu společných částí, jež hrozí způsobit značné škody a hrozí nebezpečí z prodlení (havárie),
  - j) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi (k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku),

- k) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce (k zajištění závazků společenství), pokud dotčený člen společenství v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění),
- l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně,
- m) rozhodování o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku a o druhu a výši dalších příspěvků, které mají být od členů vybírány,
- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které stanoví zákon či které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok, svolává je výbor. Výbor je povinen svolat shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vhozením do listovních schránek příslušejících k jednotkám, a současně se vyvěsí na domovní vývěsce společenství. Pozvánka může být na základě žádosti člena a na jeho náklady doručena též poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí nebo na jinou adresu, kterou člen oznámí výboru jako svoji adresu doručovací. Pozvánka může být na základě žádosti člena doručena i elektronicky prostřednictvím veřejné datové sítě na e-mailovou adresu uvedenou členem společenství. 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. Záležitost, která nebyla zařazena na program jednání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství s právem hlasovat.
5. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3. věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
6. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, hlasují, jakož i vykonávají další svá práva ve společenství prostřednictvím společného zástupce, kterého si k tomu účelu zvolí. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Je-li na shromáždění přítomen pouze jeden ze spoluvlastníků jednotky či jeden z manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, má se za to, že se jedná o spoluvlastníky (manželi) zvoleného zástupce. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží (společenství nemá právo hlasovat).
8. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, hlasuje se po dalším objasnění a projednání řešeného problému znovu. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o dané záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
9. Člen společenství může písemně zmocnit jiného člena nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění

zastupovala. Plná moc musí být udělena písemně. Na shromáždění musí být předložen originál a originál či kopie plné moci se zakládá do dokumentace společenství.

10. Není-li shromáždění schopno se usnášet, může ten, kdo shromáždění svolal, bez zbytečného odkladu svolat náhradní shromáždění se stejným programem. Náhradní shromáždění je schopno se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

## **Článek VI.**

### **Zvláštní způsob rozhodování per rollam (mimo zasedání)**

1. Osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, může navrhnout v písemné formě, aby členové společenství rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání. Pro doručování písemností se přiměřeně použijí ustanovení obsažená v článku V. odst. 4
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou potřebné podklady uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Tato lhůta musí být nejméně 15 dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručil-li člen včas svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyplněný hlasovací lístek se doručuje zpět do poštovní schránky SVJ, emailové schránky SVJ nebo do rukou předsedovi, místopředsedovi nebo členu výboru SVJ
4. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

## **Článek VII.**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být pouze ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Výbor má tři členy.
4. Funkční období členů výboru pětileté a jeho uplynutím členství ve výboru končí. Pokud však byl člen výboru zvolen do výboru k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena výboru, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena výboru. Funkční období tedy končí všem členům výboru stejně. Opětovná volba je možná.

5. Před uplynutím funkčního období může člen výboru být odvolán z funkce shromážděním. Před uplynutím funkčního období může člen výboru z funkce odstoupit. Odstoupení musí člen výboru písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, jeho funkce pak zaniká dnem, kdy výbor vezme odstoupení na vědomí, nejdéle však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení z funkce, není-li písemně sjednáno jinak.
6. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může výbor, jehož počet členů neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližší schůze shromáždění.
7. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru nebo v jeho zastoupení místopředseda výboru vždy společně s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
8. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
9. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru, zpravidla je svolává předseda výboru, a to písemnou pozvánkou zaslanou ostatním členům výboru nejméně sedm dní před dnem konání schůze výboru. Lhůta ani písemná forma svolání nemusí být dodržena, pokud se schůze zúčastní všichni členové výboru. 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. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Členové výboru jsou povinni vykonávat svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení shromáždění, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
11. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
  - a) 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,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, tyto dohody sjednává, kontroluje kvalitu plnění z těchto smluv,
  - 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 je, předkládá mu 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 a návrh rozpočtu společenství,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku 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 na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků v souladu s pravidly, schválenými shromážděním,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než člen společenství, který je v prodlení s úhradou záloh nebo doplatku za služby, své dluhy uhradí, složili na účet společenství mimořádnou zálohu na pokrytí závazků společenství ve vztahu k dodavatelům služeb tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství ani k přerušeni dodávky služeb,
- k) určuje termíny a způsob provádění úklidu a přiřazuje konkrétní společné části domu k úklidu jednotlivým členům společenství.

## 12. Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění právně jedná jménem společenství navenek 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k veřejným rejstříkům a seznamům.

13. Pokud není výbor zvolen, nebo nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové řádně zvoleni; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka i tehdy, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena výboru schopného je zastupovat.

14. Členové výboru mají za svoji činnost nárok na odměnu, o její výši a výplatě rozhoduje shromáždění. Nebude-li rozhodnuto, mají členové výboru nárok na odměnu ve výši, v jaké byla odměna poskytnuta v uplynulém kalendářním roce, s navýšením o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

15. Při zajištění oprav, rekonstrukce, modernizace a technického zhodnocení společných částí, jejichž hodnota přesáhne 200.000,-Kč je výbor povinen vybrat dodavatele ve výběrovém řízení, v němž vhodným způsobem zveřejní poptávku tak, aby mohl posoudit nabídky pokud možno alespoň tři dodavatelů.

## **Část třetí** **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek VIII.** **Vznik členství**

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

to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společně oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky (manželé) zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči shromáždění. Spoluvlastníci jednotky (manželé) jsou povinni informovat výbor písemnou formou o tom, koho takto zmocnili i o každé změně tohoto zmocnění.
3. Společenství vede a průběžně aktualizuje seznam svých členů a osob, kterým člen společenství přenechal být k užívání. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. Člen společenství je povinen oznámit a doložit společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Společenství je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna oznámena. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, bydliště, případně i jiná členem určená adresa pro doručování, e-mailová adresa pro účely elektronického doručování a váha hlasu při hlasování na shromáždění (spoluvlastnický podíl) a u každé osoby, které člen společenství přenechal být k užívání jméno a bydliště. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je společenství oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům společenství. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

## **Článek IX.**

### **Práva a povinnosti člena společenství, jejich uplatňování**

1. Člen společenství má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí týkajících se společenství,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li pro to stanovené podmínky,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a případné přeplatky,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb a pořizovat si z nich kopie, opisy a výpisy,
  - g) obdržet na žádost sdělení obsahující jméno a adresu kteréhokoli člena společenství nebo uživatele (nájemce, podnájemce) jednotky; žádost i sdělení musí mít písemnou formu,
  - h) obdržet potvrzení o výši svých dluhů souvisejících se správou domu a pozemku ve vztahu ke společenství nebo o tom, že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá členovi výbor na základě písemné žádosti člena společenství,
  - i) přiměřeně užívat společné části domu a pozemek v souladu s ust. části první článku III. těchto stanov.
2. Člen společenství má zejména povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- c) při prodlení s platbami (příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby, nedoplatku z vyúčtování služeb atp.) uhradit příslušenství dluhu tj. úroky ve výši dle platných právních předpisů, jakož i náklady účelně vynaložené v souvislosti s vymáháním pohledávky a to nebudou-li doloženy vyšší náklady, ve výši 300,-Kč za jednu upomínku,
- d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu, pokud s nimi byl seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu či jednotky,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
- f) 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 ti kterým umožnil přístup do domu či jednotky,
- g) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, vody a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot to vše na základě písemné výzvy učiněné výborem, nebo pověřeným správcem nejméně 5 dnů předem,
- h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; je-li k tomu potřebné umožnění vstupu a provedení úprav v jednotce, umožnit přístup do jednotky a provedení prací, byl-li k tomu předem vyzván, výzva musí být písemná a činí ji výbor nejméně 5 dnů předem nejde-li o havarijní nebo obdobný stav, jde-li o havarijní stav je člen společenství povinen přístup do jednotky umožnit neprodleně; dojde-li prováděním takových prací k poškození jednotky, má člen společenství právo na náhradu škody od společenství a pokud byly práce prováděny pouze v zájmu některého člena, má právo na náhradu škody od tohoto člena společenství,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku nebo společných částí, umístěných v jednotce či přístupných z jednotky; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 5 dnů předem; jde-li o havarijní stav je člen společenství povinen přístup do jednotky umožnit neprodleně,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství (nejpozději do 10ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo) nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, včetně stavů poměrových měřidel v jednotce ke dni nabytí jednotky, opatřených podpisem původního vlastníka i nabyvatele jednotky,
- k) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu (nejpozději do 10ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo) všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce a v počtu osob, které v jednotce mají domácnost a bydlí v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce; přenechal-li člen společenství jednotku do užívání jiné osobě (nájemci, podnájemci), je povinen oznámit společenství jméno a adresu této osoby,
- l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby; upravuje-li stavebně svoji jednotku, umožnit výboru či jím pověřené osobě do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, výzvu činí výbor písemně nejméně 3 dny předem,

- m) oznamovat neprodleně výboru závady vzniklé na společných částech domu, jakož i upozorňovat na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
  - n) oznamovat výboru, pokud ví předem o své nepřítomnosti v jednotce, případně o nepřítomnosti jiných osob, užívajících jednotku (nájemců, podnájemců), která má být delší než dva měsíce, i o tom, že jednotka bude po tuto dobu obtížně dostupná a současně označit osobu, která po tu dobu zajistí možnost vstupu do jednotky v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí,
  - o) podle výborem stanovených pravidel zajišťovat řádně a včas úklid určených společných částí domu
  - p) oznámit výboru předem podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Právo nahlédnout do listin společenství, obdržet sdělení, potvrzení a informace (článek IX. odst. 1 písm. f) stanov) vykonávají členové společenství v době domluvené s výborem. Pokud se člen společenství s výborem nedohodne, rozhodne o způsobu uplatnění práva člena shromáždění. Výbor může případně určit dobu nejméně v rozsahu 2 hodin v kalendářním měsíci, která bude určena k výkonu tohoto práva ze strany členů společenství. Tato doba musí být zveřejněna oznámením vyvěšeným v domě na domovní vývěsce společenství a určena tak, aby co nejméně omezovala možnost členů svého práva využít. Výkon práva nahlížet do listin společenství je výbor povinen členům v odůvodněných případech umožnit i mimo stanovenou dobu; pokud v souvislosti s tím vzniknou členům výboru či společenství zvýšené a odůvodněné náklady, je člen povinen tyto nahradit. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do listin nemají členové společenství právo vyžadovat vydání listin do jejich dispozice. V případě bude-li členu společenství k jeho žádosti umožněn výkon práva nahlížet do listin společenství v rozsahu přesahujícím 2 hodiny v kalendářním měsíci, je člen společenství povinen hradit společenství tímto vzniklé náklady a to nebude-li shromážděním určeno jinak, částkou 200,-Kč za každou započatou hodinu.
4. Porušuje-li člen společenství své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních členů společenství i přes písemnou výstrahu ze strany společenství, může soud na návrh společenství nařídit prodej jeho jednotky.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, převodce za tyto dluhy společenství ručí.

## **Článek X. 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 platné 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 společenství.

**Část čtvrtá**  
**HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU**  
**ROZPOČTU, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN**  
**SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE**

**Článek XI.**

**Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

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. 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 dle zákona 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, jednotky, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Peněžní prostředky ukládá společenství na účet u banky, pro drobné výdaje v hotovosti vede výbor pokladnu společenství. Změna peněžního ústavu, u kterého bude veden účet společenství, podléhá schválení ze strany shromáždění.
8. Návrh rozpočtu společenství sestavuje výbor tak, aby byl rozpočet vzhledem k dosavadnímu průběhu hospodaření společenství, s přihlédnutím k očekávaným změnám v hospodaření a plánovaným nákladům vyrovnaný a aby v něm bylo počítáno s tvorbou přiměřené rezervy na plánované i mimořádné (nutné avšak neplánované) náklady společenství. Rozpočet sestavuje výbor v členění na
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (fond oprav)
  - b) náklady nehrzené z fondu oprav
  - c) výnosy.Rozpočet na běžný kalendářní rok schvaluje shromáždění zpravidla zároveň účetní závěrkou za kalendářní rok uplynulý.

## Článek XII.

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Příspěvky jsou splatné měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který je placeno, nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak.
2. Na správu domu a pozemku přispívají členové společenství v poměru dle jejich podílu na společných částech domu a pozemku, vyjma příspěvků uvedených v článku XII. odst. 3. a 4. stanov. Pokud nebude rozhodnuto shromážděním jinak, jsou členové povinni platit příspěvky v nezměněné výši, v jakém byly tyto vyměřeny v předchozím měsíci.
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů výboru, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, 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, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítače včetně softwarového vybavení, náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku) se rozvrhnou na každou jednotku stejně, tj. rovným dílem dle počtu jednotek v domě.
4. Zálohy na služby platí člen společenství ve výši, kterou mu oznámí výbor vždy zpravidla v průběhu března běžného roku s účinností od dubna běžného roku. Při stanovení výše záloh vychází výbor z nákladů v předchozím kalendářním roce, ze změn v počtu osob užívajících jednotku, ze změn v cenách služeb (včetně změn důvodně očekávaných), pokud nebude shromážděním rozhodnuto o jiném způsobu stanovení výše záloh na služby.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok v souladu se způsobem rozúčtování schváleným shromážděním. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - dodávka vody a odvod odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
  - tepelná energie a teplá užitková voda dle zvláštního právního předpisu dle hodnot na podružných měřidlech spotřebovaného tepla;
  - umožnění příjmu rozhlasového, televizního, datového signálu dle počtu bytových jednotek;
  - ostatní služby, zejména osvětlení společných prostor, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb v jednotce (článek IX. odst. 2. písmeno k) stanov).
6. Vyúčtování záloh na služby výbor doručí členům společenství nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období. Na základě písemné žádosti člena společenství je výbor povinen nejpozději do 15ti dnů po doručení písemné žádosti doložit členovi společenství náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování a umožnit členovi nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování, kopie mohou být pořízeny na náklady člena společenství. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30ti dnů ode dne doručení vyúčtování, případně ode dne doložení podkladů dle předchozí věty. Společenství o námitkách rozhodne nejpozději do 30ti dnů ode dne doručení námítky. Povinnosti společenství v těchto věcech plní výbor. V případě změny vlastníka jednotky se vyúčtování záloh na služby provádí s členem společenství, který je vlastníkem jednotky k datu provádění vyúčtování, nedohodnou-li se účastníci jinak.
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky a rozpočtu. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

## **Část pátá** **ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

### **Článek XIII.** **Zrušení společenství**

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím členů společenství lze společenství zrušit, 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.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

### **Článek XIV.** **Zrušení bytového spoluvlastnictví**

1. Dohodnou-li se členové společenství o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako člen společenství na společných částech. Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu. Dohoda vyžaduje písemnou formu.
2. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu. Prohlášení vlastníka vyžaduje písemnou formu.
3. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

### **Článek XV.** **Společná ujednání**

1. Společenství doručuje písemnosti, určené všem členům společenství, zpravidla zveřejněním na domovní vývěsce společenství. Písemnosti, určené jednotlivým členům společenství, doručuje společenství zpravidla vhozením do listových schránek náležejících k jednotce či elektronicky prostřednictvím e-mailové adresy člena. V odůvodněných případech je možno doručovat i poštou a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je společenství známé. V případě, je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo je součástí společného jmění manželů, je řádně doručeno, pokud je doručeno spoluvlastníkovi (manželovi), kterého spoluvlastníci (manželé) zmocnili k výkonu jejich práv vůči společenství. Pokud spoluvlastníci (manželé) takové zmocnění neudělili, nebo o osobě zmocněného spoluvlastníka (manžela) neinformovali výbor společenství, je řádně doručeno, pokud je doručeno alespoň jednomu ze spoluvlastníků (manželů). Pokud spoluvlastníci (manželé) požádají, aby společenství doručovalo každému z nich samostatně, je společenství povinno této žádosti vyhovět; v takovém případě jsou však spoluvlastníci (manželé) povinni společně a nerozdílně nahradit společenství takto vzniklé náklady.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených právními předpisy nebo těmito stanovami.