

Komentář k návrhu stanov SVJ

Vzhledem k tomu, že se v případě stanov SVJ jedná o zcela nový dokument, není třeba jednotlivá ustanovení podrobně rozebírat a srovnávat je s předchozí úpravou. Každý si může a mohl tyto stanovy přečíst a prostudovat. Poprvé byly v této podobě zveřejněny na internetových stránkách družstva již 9.6.2020 a od té doby nebyly žádné další změny prováděny, členské základně družstva byly rovněž předloženy jako podklad pro plánovanou členskou schůzi v říjnu 2020.

Považujeme za důležité upozornit na základní zásadu, která stála za vznikem těchto stanov.

Touto zásadou je těsné sepětí budoucího SVJ a současného družstva, které zamýšlíme do budoucnosti nejen pasivně uchovat, ale zejména využít ho jako organizaci, která bude pro SVJ zajišťovat správu celého objektu. Ale nejen to. Družstvo, jako právnickou osobu (která existuje již 24 let), jsme pojali jako statutární orgán SVJ – jako předsedu společenství. Domníváme se, že takové řešení je v našich konkrétních podmínkách optimální. Správa objektu by měla zůstat integrována a nikoliv fakticky rozdrobena na dva subjekty, které by nemusely vždy najít společnou řeč.

Pochopitelně, na jednotlivá ustanovení stanov mohou mít členové různé názory a ani my dnes nevíme, zda-li se všechny naše předpoklady naplní a navrhovaná ustanovení se v praktických podmínkách budou chovat tak, jak bylo předpokládáno. Pokud se ukáže, že nějaká ustanovení nebudou optimální nebo bude třeba provést jiné úpravy, potom budeme v budoucnu stanovy novelizovat. Nic jiného nám ani nezbývá. V této souvislosti stojí za připomenutí, že stanovy našeho družstva byly za dobu existence družstva novelizovány celkem sedmkrát a osmá varianta je již nyní připravena.

V Praze dne 2.6.2021

Mgr. Jan Sedmidubský

Předseda představenstva družstva

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK TŘEBENICKÁ

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení 1. Společenství vlastníků je právnickou

osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295 v obci Praha, části obce Kobylisy, ulice Třebenická, který je součástí pozemku parc. č. 2465 v katastrálním území Kobylisy, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 1749 pro obec Praha a katastrální území Kobylisy a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
4. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
5. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
6. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
7. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
8. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. **Článek II.**

Název a sídlo

1. Název zní: Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287-1295, Praha.
2. Sídlem je: Třebenická 1289/14, 182 00 Praha 8 – Kobylisy.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek III.

Správa domu a další činnosti 1. Správa domu a pozemku

zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem

spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

2. Správou domu se rozumí zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, zejména o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) s Českou poštou,
- e) s havarijní službou,
- f) zabezpečení požárních revizí,
- g) odběru vody a tepla,
- h) údržbě a servisu výtahů, a další smlouvy dle příslušných právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

5. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

6. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3,
- 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 vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, včetně identifikačních a kontaktních údajů (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, korespondenční adresa, telefonní číslo, emailová adresa); požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

7. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky elektřiny, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, 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.
8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než vlastníkům jednotek včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
 - a) vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek 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.

Článek IV.

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu.

Článek 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“), anebo v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek 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. Za trvání Bytového družstva Třebenická, IČ: 256 09 149, se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289 (dále jen „Bytové družstvo Třebenická“), které bylo v témže domě založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, je správcem Bytové družstvo Třebenická.
2. Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem 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 statutárnímu orgánu společenství 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 a těchto stanov.
5. Písemná smlouva se správcem se nevyžaduje, je-li správcem Bytové družstvo Třebenická.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) kontrolní komise.
2. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky nebo členem Bytového družstva Třebenická.
3. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství nebo statutárního orgánu právnické osoby, která je voleným orgánem společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

Článek VII. Shromáždění

1. Nejvyšší orgán společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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,
 - d) schválení druhu služeb i způsobu rozúčtování cen služeb,
 - e) rozhodování o
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu k • nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých

věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- 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,
- uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je statutární orgán. Přípravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
6. Nesvolá-li statutární orgán shromáždění podle odstavce 5, svolají jej vlastníci jednotek uvedení v odst. 5 na náklad společenství sami.
7. Shromáždění se svolává nejméně patnáct dnů přede dnem jeho konání písemnou pozvánkou, a to jejím doručením do poštovních schránek vlastníků jednotek v budově a jejím uveřejněním na webových stránkách společenství nebo na webových stránkách správce. Uveřejněním pozvánky na webových stránkách společenství se pozvánka považuje za doručenu. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady pořadu zasedání, pokud nejsou tyto k pozvánce připojeny.
8. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
9. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán.
10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo OZ nebo jiné právní předpisy určují jinak. Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit třetí osobu k jejich zastoupení na zasedání shromáždění a výkonu jejich hlasovacích práv.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla na shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
12. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, dále údaje o jeho průběhu, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky hlasování a voleb, pokud byly prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

13. Zápis podepisuje statutární orgán a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u něj.

Článek VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání 1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Osoba oprávněná svolat shromáždění zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

2. 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. Vyžadují-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a to formou hromadného sdělení na nástěnkách v jednotlivých vchodech budovy, na webových stránkách společenství nebo na webových stránkách správce, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Článek IX.

Předseda společenství

1. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Předsedou společenství může být jen obchodní korporace, která je členem společenství vlastníků jednotek a která má kolektivní statutární orgán a jejíž členové statutárního orgánu jsou členové společenství vlastníků jednotek nebo jsou členy Bytového družstva Třebenická.
4. Funkční období předsedy společenství činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného

hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

7. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků 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 pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) rozhoduje o výši záloh na úhradu služeb,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
9. Předseda společenství jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
 - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
10. V působnosti předsedy společenství je dále rozhodování:
 - a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 150 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000 Kč;

- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech;
 - c) o příspěvku na péči o přilehlé zelené plochy k objektu v rozsahu maximálně 10 000 Kč na č.p. objektu v průběhu kalendářního roku, které nejsou součástí společných prostor.
11. Funkce předsedy společenství končí:
- a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství,
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
12. Odstoupí-li předseda společenství ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
13. Prvním předsedou společenství je Bytové družstvo Třebenická, IČ: 256 09 149, se sídlem Praha 8 - Kobylisy, Třebenická 1289.

Článek X.

Kontrolní komise

1. Kontrolním orgánem společenství je kontrolní komise Bytového družstva Třebenická. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost společenství a projednává stížnosti jeho členů. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise:
 - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
 - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
 - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
 - g) je oprávněna požadovat od členů společenství a statutárního orgánu společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou informace v rozporu s předpisy o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti; statutární orgán a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - h) je oprávněna vyzvat statutární orgán společenství ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
 - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností kontrolní komise.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI.

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají 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 zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. V případech uvedených v odstavcích 2 a 3 uvedené osoby zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
5. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu musí být u každého vlastníka jednotky uvedena vedle jména, příjmení, data narození, rodného čísla, místa trvalého pobytu, telefonního čísla a emailové adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XII.

- Práva a povinnosti vlastníka jednotky** 1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném vlastnictví.
2. Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek podle těchto stanov,
- 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 vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání 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.
3. Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí nemovité věci, které má ve výlučném užívání,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v

- případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- g) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě je jí předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu,
 - 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,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, a v případě potřeby na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu; nejdelší o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - k) kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně svého jména, bydliště, data narození, telefonního čísla, emailové adresy, náhradního spojení na jinou osobu pro případ havárie a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - l) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, v takovém případě i jméno a adresu této osoby,
 - m) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a kontaktní údaje na osobu, která projektovou dokumentaci zpracovala (jméno, příjmení, telefonní číslo, emailová adresa).

Článek XIII.

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.

Článek XIV.

Zrušení společenství vlastníků

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 nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí. 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.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek XV.

1. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek a nájemců upravují stanovy společenství vlastníků, občanský zákoník a předpisy s ním související.
2. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy společenství vlastníků obsahuje provozní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domů a jejich zařízení vlastníky jednotek nebo nájemci.
3. Zajištění bezpečnosti obyvatel domu a ochrana majetku:
 - a) Každý vlastník jednotky nebo nájemce bytu a osoby s ním bydlící a každý nájemce nebytových prostor jsou povinni zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto prostory.
 - b) Vlastníci jednotek a nájemci předcházejí pohybu nežádoucích osob v domech též tím, že na případné zazvonění neotvírají domovní dveře neznámým osobám.
 - c) Vstup na střechy, do strojoven výtahů, prostorů, v nichž jsou umístěna jiná technická zařízení, a do místností sloužících pro úklid je povolen pouze oprávněným osobám.
 - d) Klíče k výše uvedeným prostorům a všem dalším uzamykatelným společným prostorům jsou drženy společenstvím vlastníků nebo osobou pověřenou správou nemovitostí. Náhradní sady klíčů všech používaných uzamykatelných prostor za jednotlivé domy jsou uloženy v kanceláři společenství vlastníků.
4. Zajištění pořádku, čistoty a klidu v domech:
 - a) Vlastníci jednotek, nájemci a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domech a v jejich okolí. Na chodbách, ve společných prostorech a výtazích je zakázáno kouřit.
 - b) Pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na chodbách společenství vlastníků zajišťuje prostřednictvím smluvně zajištěné osoby. Kontakt na smluvně zajištěnou osobu je uveden na informační tabuli v každém domě.
 - c) Vlastníci jednotek, nájemci nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv znečištění společných prostor v domě a na souvisejících pozemcích, které způsobily, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
 - d) Umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domů, ve společných prostorách domů je zakázáno z důvodu protipožární prevence a zachování únikových tras z objektu.
 - e) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách je zakázáno. Vyhazovat jakékoliv předměty z lodžii a oken je zakázáno. Zejména je zakázáno z prostoru lodžií a z oken vyhazovat (odhazovat) cigaretové nedopalky, krmit hlodavce a ptactvo.
 - f) Vlastníci jednotek nebo nájemci bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami nebo prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce nadměrným hlukem. Noční klid je stanoven od 22:00 do 6:00 hodin s tím, že nadměrně hlučné činnosti mohou probíhat pouze od 9:00 do 19:00 hodin. Pokud vlastník jednotky nebo nájemce provádí opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem, oznámí včas předpokládanou dobu ostatním spoluvlastníkům jednotek nebo nájemcům a při větších opravách pak statutárnímu orgánu společenství vlastníků.
 - g) Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni ostatní vlastníci jednotek nebo nájemci v domě. Majitelé zvířat nesmí nechat zvíře volně se pohybovat po společných prostorách a znečišťovat domy a jejich okolí.
 - h) Umísťování věcí na vnější konstrukci lodžii, oken či fasády nebo střechy je možné pouze se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků. Květiny na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřípustné je zalévat tak, aby voda stékala na lodžie nižších podlaží. Při provádění oprav, údržby nebo čištění fasády jsou povinni vlastníci jednotek na hromadnou výzvu statutárního orgánu společenství instalované předměty na vlastní náklady demontovat (odstranit).
5. Stavební úpravy bytů:

Vlastníci jednotek nebo nájemci mohou provádět úpravy jednotek podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi ohrozit ani omezit ostatní vlastníky jednotek nebo nájemce ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Je zakázáno zasahovat do nosných prvků domu, které jsou součástí společných prostor a nejsou součástí jednotky. V případě provádění stavebních úprav vlastník jednotky předem oznámí statutárnímu orgánu úpravu uvnitř svého bytu a podá mu popis stavebnětechnických úprav, aby bylo možné posoudit jejich rozsah a případný dopad na ostatní vlastníky jednotek. Vlastník jednotky umožní statutárnímu orgánu společenství na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu. Úpravy bytu, které ze zákona vyžadují souhlas stavebního úřadu, může vlastník jednotky nebo nájemce provádět pouze s písemným souhlasným stanoviskem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek a příslušného stavebního úřadu, např. pokud se úpravou mění vzhled domu či vnitřní uspořádání jednotky..

6. V každém domě je umístěna informační tabule - nástěnka pro písemné informace statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Hromadná sdělení budou se členy společenství komunikována prostřednictvím těchto informačních tabulí nebo prostřednictvím webových stránek společenství nebo správce. Za hromadné sdělení se považuje takové sdělení, které je určeno minimálně třem a více členům společenství.
7. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domech jen se souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek.
8. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku čitelnou jmenovkou. Taktéž skřípek a jiné prostory je nutno řádně označit číslem bytu.
9. Vlastníci jednotek nebo nájemci jsou povinni na základě výzvy statutárního orgánu nebo při havárii zpřístupnit prostor instalační šachty stoupacího vedení v bytové jednotce a to za účelem preventivní kontroly, havarijního zásahu, oprav, nových společných instalací, odečtu bytových vodoměrů, výměny bytových vodoměrů nebo kontroly plynového vedení včetně plynoměrů.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVI.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem, rozpočet

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky 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 podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. 3. Společenství může nabýt majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě rozhodnutí shromáždění.
4. Společenství uplatňuje a vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
5. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený statutárním orgánem podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění. Návrh předkládá statutární orgán společenství. Rozpočet obsahuje přehled plánovaných výdajů na náklady na správu domu a pozemku a očekávané příjmy

pro dané období. Základním hlediskem je stanovení vyrovnaného rozpočtu s ohledem na dlouhodobý plán investic.

6. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Článek XVII.

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti podlahové plochy jednotky, kterou vlastní, navýšené o plochu prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníka dané jednotky (tj. zejména plocha lodžii), k celkové podlahové ploše všech jednotek navýšené o plochu všech prostor, které jsou ve výhradním užívání vlastníků jednotek v budově. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. V případě nedostatečné výše finančních prostředků na účtu dlouhodobých záloh na opravy společných částí vzniklé okamžitou potřebou provedení větších oprav, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit neprodleně potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech podle rozhodnutí shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to SIPEM nebo jiným bezhotovostním způsobem na účet určený společenstvím. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Výše záloh na služby a dalších plateb a příspěvků bude odpovídat výši takových úhrad v Bytovém družstvu Třebenická, pokud statutární orgán společenství nebo shromáždění vlastníků nestanoví jinak.
5. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) náklady na elektrickou energii společných prostor v budově,
 - e) úklid společných prostor v budově,

- f) provoz výtahu,
 - g) další služby schválené shromážděním.
- O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
6. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují následovně:
- a) náklady na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod se rozúčtují poměrně podle naměřených hodnot na podružných bytových měřidlech,
 - b) náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují dle poměrových měřidel a dle poměrné plochy každé jednotky, a to podle příslušných obecně závazných právních předpisů,
 - c) náklady na odvoz komunálního odpadu, na elektrickou energii společných prostor v budově a úklid společných prostor v budově se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce,
 - d) náklady na provoz výtahu se rozúčtují podle počtu přihlášených osob v dané jednotce od 3. NP včetně,
 - e) náklady na další služby schválené shromážděním se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
7. Vyúčtování záloh na služby vlastníkům je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění písemných námitek k vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, a budou hrazeny pouze bezhotovostním převodem.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jednacím jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je povinen činit ústní i písemná podání v českém jazyku. V případě, že člen společenství neovládá český jazyk, zajistí si na své náklady tlumočníka.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.