

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

Čl. I. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu s ust. § 9 zákona č. 72/1994 Sb. za účelem správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek (dále jen „jednotka“) a příslušných podílů na společných částech domu. Společnými členy společenství jsou osoby, kterým náleží vlastnické právo k jednotce společně, a to za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen "**občanský zákoník**" či jen "**OZ**") (dále jen „člen společenství“).
- 3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Vzniknou-li členům společenství práva vadou jednotky či vadou společných částí domu, zastupuje společenství členy společenství při uplatňování těchto práv.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II. Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství je "*Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810*".
- 2) Sídlo společenství se nachází na adrese Korunní 810, Praha 10, PSČ: 101 00.

Čl. III. Předmět činnosti společenství

- 1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy domu čp. 810 a pozemku parc. č. 3093/1, vše zapsáno v Katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 13279 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Vinohrady 727164 (dále jen "**dům**").
- 2) Činnostmi správy domu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 1. společných částí domu;
 2. technických zařízení domu jako společných částí; a
 3. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle smlouvy o výstavbě nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny smlouvou o výstavbě;

- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, vzduchotechniky, výtahů, komínů, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
- c) údržba a opravy pozemku a společných částí domu a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

3) Činnostmi správy domu 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 podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d) vedení seznamu členů společenství,
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

4) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se

- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku odborně způsobilou osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
- c) pojištění domu;

- d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků;
 - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty, výtahy a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 5) 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 členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na odměnu správce dle smlouvy se správcem nebo na odměňování členů orgánů společenství;
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písm. 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.
- 6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená nebo související s užíváním jednotek a společných částí domu služby, například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, odvoz odpadků, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání záloh na úhrady za služby;
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, a to dle pravidel schválených shromážděním společenství způsobem dle těchto stanov nebo způsobem stanoveným zvláštním právním předpisem, neschválí-li společenství vlastní pravidla způsobu rozúčtování, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství nebo stanovými členům společenství zvláštními právními předpisy;
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství;
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů.

Čl. IV.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě jen některé z těchto činností, na základě smlouvy prostřednictvím třetí osoby (dále jen "správce")

Čl. V.

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství.
- 2) Členy výboru volí a odvolává shromáždění. Členové výboru jsou voleni na dobu neurčitou s tím, že každý přístupný kalendářní rok zařadí výbor na program zasedání shromáždění volbu nových členů výboru. Shromáždění může zvolit i jen jednotlivé členy výboru namísto jednotlivých stávajících členů výboru.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně, a to tak, že člen orgánu zvedne ruku, souhlasí-li s přijetím usnesení, o němž se hlasuje. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může shromáždění navrhnout i výbor. Tajná volba probíhá za pomoci hlasovacích lístků.
- 4) Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu výboru. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy výboru. Jinak členy výboru svolává k zasedání výboru předseda výboru, nebo jiný člen pověřený výborem ke svolávání výboru k zasedání.
- 5) Členem výboru 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.
- 6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že bude tuto funkci 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) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její poskytnutí a její výši schvaluje shromáždění. Odměna za výkon funkce členů výboru je hrazena z rozpočtu společenství.
- 8) Člen výboru nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

- 9) Člen výboru může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně tomuto orgánu. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je výbor vzal na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

Čl. VI. Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství – vlastníci jednotek.
- 2) Do působnosti shromáždění patří
 - a. změna stanov,
 - b. změna smlouvy o výstavbě v rozsahu rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c. volba a odvolání členů výboru společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f. rozhodování o:
 - 1) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2) změně účelu užívání domu a bytu,
 - 3) změně podlahové plochy bytu,
 - 4) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5) změně podílu na společných částech,
 - 6) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

g. udělování předchozího souhlasu k:

- 1) nabytí, zcizení, nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- 2) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- 3) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.

- 3) Shromáždění dále rozhoduje v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu členů společenství, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to výbor, jsou oprávněni svolat tyto členové společenství k zasedání na náklad společenství sami. Jimi zvolený člen pak řídí zasedání tohoto shromáždění. Pozvánka na zasedání shromáždění musí být členům společenství doručena ve lhůtě nejméně patnácti dnů přede dnem konání zasedání.
- 5) Členové společenství se vyrozumí o zasedání shromáždění pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se programu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se doručuje vhozením do poštovní schránky člena nacházející se v domě a uveřejněním na vývěsce nacházející se ve společných prostorách domu. Je-li v seznamu členů uvedena u některého člena kontaktní adresa, odešle společenství tomuto členovi pozvánku na zasedání shromáždění doporučeným dopisem na kontaktní adresu uvedenou v seznamu členů. Neoznámí-li člen společenství svou kontaktní adresu společenství a svou jednotku přenechá k užívání jiné osobě, je společenství oprávněno doručit pozvánku na zasedání tomuto členovi tak, že ji doručí výše uvedeným způsobem osobě užívající jednotku. Tento člen je povinen si osobu užívající jeho jednotku zavázat k tomu, aby mu takto doručenou pozvánku na zasedání shromáždění předala. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu zasedání shromáždění.
- 6) Člen společenství se účastní zasedání shromáždění osobně nebo v zastoupení jakékoli osoby na základě písemné plné moci. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen, ledaže právní předpis vyžaduje ověření průběhu zasedání shromáždění notářským zápisem. Plná moc pro zastupování na shromáždění je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění účastní osobně nebo

v zastoupení. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

- 7) Náleží-li jednotka do společného jmění manželů, nebo je-li v podílovém spoluvlastnictví několika osob, jsou tyto osoby povinny zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství.
- 8) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, popř. osoba, která byla výborem pověřena řízením zasedání shromáždění (dále jen "**předseda zasedání**"). Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 9) O průběhu zasedání shromáždění sepíše místopředseda výboru, nepověří-li shromáždění sepsáním zápisu jinou osobu (dále jen "zapisovatel"), zápis, který musí úplně, věrně a pravdivě zachycovat průběh zasedání, přičemž zápis musí obsahovat alespoň:
 - a) kdo a jak jednání svolal;
 - b) datum a místo konání shromáždění;
 - c) přijatá usnesení;
 - d) výsledky hlasování;
 - e) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
 - f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena;
 - g) kdy a kým byl zápis vyhotoven.
- 10) Za obsah zápisu odpovídá zapisovatel. Úplnost, věrnost a pravdivost zápisu o průběhu zasedání shromáždění však potvrdí svým podpisem vedle zapisovatele také předseda zasedání a alespoň další jeden člen, který byl po celou dobu přítomen na zasedání shromáždění (dále jen "**ověřovatel**"). Bude-li mít předseda zasedání či ověřovatel výhrady k obsahu zápisu, provede zapisovatel o tomto v zápisu poznámku.
- 11) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a listina přítomných členů společenství či jejich zástupců spolu s udělenými plnými mocemi.

Čl. VII.

Usnášeníschopnost, hlasování na zasedání shromáždění

- 1) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství či jejich zástupců, kteří mají většinu všech hlasů.
- 2) Při hlasování má každý člen společenství počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných

částech, manželé v režimu společného jmění mají společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

- 3) Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí každého usnesení shromáždění, není-li dále těmito stanovami nebo zákonem stanoveno jinak.
- 4) Kvalifikované 3/4 nebo 75% hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k volbě nebo odvolání člena výboru.

Čl. VIII.

Rozhodování shromáždění mimo zasedání

- 1) Výbor je oprávněn navrhnout shromáždění, aby rozhodlo i mimo zasedání.
- 2) Shromáždění je oprávněno rozhodovat mimo zasedání o všech záležitostech, které náleží do jeho působnosti.
- 3) Shromáždění rozhoduje mimo zasedání:
 - a) kdykoliv, v jakékoliv otázce, navrhne-li tak písemně výbor, nebo
 - b) kdykoliv, v jakékoliv otázce, požádá-li o to písemně výbor kterýkoliv z členů společenství. Žádost musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny. Člen společenství žádající o předložení návrhu shromáždění k rozhodnutí mimo zasedání je povinen do 10 dnů od podání písemné žádosti uhradit na účet společenství paušální administrativní poplatek ve výši 10.000,-Kč (slovy: deseti tisíc korun českých). Nebude-li žádost obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, nebo nebude-li ve stanovené lhůtě uhrazen paušální administrativní poplatek ve výši 10.000,-Kč, odmítne výbor písemně žádosti vyhovět s uvedením důvodů, které podmínky nebyly splněny. Budou-li veškeré podmínky žádosti splněny je výbor povinen nejpozději do 60 dnů ode dne přijetí žádosti zaslat návrh rozhodnutí na adresu členů společenství dle bodu 2) tohoto článku. Nebude-li pro přijetí navrženého rozhodnutí odevzdáno alespoň 20% hlasů všech členů společenství, paušální administrativní poplatek propadne společenství. V ostatních případech bude paušální administrativní poplatek ve výši 10.000,-Kč členovi společenství, který podal žádost, vrácen nejpozději do 15 dnů od zjištění výsledku hlasování.
- 4) výbor zašle návrh rozhodnutí členovi společenství způsobem upraveným těmito stanovami pro zasilání / doručování pozvánky na zasedání shromáždění. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena společenství musí činit nejméně třicet dnů. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě určené k vyjádření statutárnímu orgánu svůj písemný souhlas s ověřeným podpisem s návrhem usnesení, platí, že tento člen společenství s návrhem nesouhlasí.

- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené ověřeným vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství.
- 7) Výsledek hlasování výbor písemně oznámí členům společenství bez zbytečného odkladu. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též úplné znění přijatého usnesení a den jeho přijetí.

Čl. IX. Výbor společenství

- 1) Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda výboru.
- 4) Výbor má pět členů. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů přítomných členů.
- 5) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru, kterého shromáždění zvolilo na místo tohoto stávajícího člena výboru, či zvolením všech nových členů výboru. Člen výboru také může být shromážděním z funkce odvolán.
- 6) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nebo zcizení movitých věcí.
- 7) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí domu v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o provedení opravy, modernizace nebo rekonstrukce, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o provedení opravy, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. V ostatních případech rozhoduje shromáždění.

- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné ceně do 50.000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.
- 9) Výbor dále 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;
 - c) připravuje rozpočet společenství a předkládá jej shromáždění ke schválení;
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - g) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství;
 - h) sděluje výši příspěvku na správu domu a pozemku a výši záloh na služby jednotlivým členům společenství; výbor je oprávněn pověřit oznámením výše příspěvku na správu domu a pozemku a/nebo výše záloh na úhradu za jednotlivé služby jednotlivým členům společenství správce;
 - i) navrhuje shromáždění rozhodnutí o způsobu rozúčtování úhrad za služby na členy společenství;
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
 - l) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a usneseními shromáždění právně jedná za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
 - m) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zajištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
 - n) vymáhá plnění povinností členů společenství;
 - o) vede knihu členů společenství, a nájemců eventuálně podnájemců.
 - p) Sjednává, uzavírá a ukončuje pracovněprávní vztahy;
- 10) O průběhu jednání výboru sepíše místopředseda výboru, nepověří-li výbor sepsáním zápisu jiného člena výboru, zápis, který musí obsahovat alespoň:

- a) datum a místo konání zasedání výboru;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování členů výboru;
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
 - e) kdo zápis vyhotovil.
- Zápis ze zasedání výboru podepíše všichni jeho členové přítomní na zasedání.

Čl. XI. Evidence členů společenství

- 1) Členy společenství jsou osoby, které vlastní jednotku v domě.
- 2) Společenství vede seznam členů, do kterého se zapisuje:
 - a) jméno, příjmení či název a datum narození či IČO člena společenství;
 - b) jméno, příjmení či název a datum narození či IČO společného zástupce a jeho adresa určená pro doručování;
 - c) jméno, příjmení a datum narození fyzické osoby oprávněné jednat za člena společenství, kterým je právnická osoba;
 - d) jméno, příjmení a datum narození fyzické osoby spravující jednotku vyčleněnou do svěřenského fondu;
 - e) jméno, příjmení či název a datum narození či IČO faktického uživatele jednotky;
 - f) datum vzniku a zániku členství ve společenství;
 - g) bydliště nebo sídlo osoby zapisované do seznamu členů společenství dle písm. a) až e) (dále jen „zapisovaná osoba“) a případně jiná zapisovanou osobou určená adresa pro doručování;
 - h) telefonní číslo a e-mailová adresa zapisované osoby;
 - i) uvedení jednotek, které člen společenství v domě vlastní;
 - j) počet hlasů náležející členovi společenství;
 - k) den provedení změny v údajích zapisovaných do seznamu členů společenství.
- 3) Seznam členů společenství je neveřejný. Každý člen společenství má právo požadovat vydání výpisu údajů, které společenství o něm eviduje, nebo sdělení kontaktní adresy a e-mailu jiného člena společenství.
- 1) Změny údajů zapisovaných do seznamu členů společenství provádí výbor bez zbytečného odkladu po té, co se o nich dozví. Výbor provádí v seznamu členů zápisy a výmazy zapisovaných údajů tak, aby bylo možné u každého člena společenství sledovat posloupnost provedených změn.

Čl. XII. Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a se způsobem správy domu, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu domu, zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování; poruší-li člen společenství svou povinnost uhradit včas kteroukoli z těchto plateb, je povinen zaplatit za každý započatý měsíc prodlení společenství pokutu ve výši 250,- Kč,
 - c) podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - d) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí domu a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - e) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - f) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - h) oznámit společenství do jednoho měsíce:

- nabytí jednotky do vlastnictví a vše, co se zapisuje do seznamu členů; poruší-li člen společenství tuto svou povinnost, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši 1.000,- Kč,
 - číslo svého bankovního účtu
 - počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených výše.; a
 - jakoukoli změnu údajů uvedených výše.
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - j) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
 - k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
 - l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - m) zásahy do společných částí domu, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - o) i bez předchozí výzvy umožnit vstup zástupce společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - p) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - q) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - r) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Pokuty ukládané společenstvím svým členům za porušení povinností jsou splatné do 14 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení pokuty. Pokuta nevylučuje právo společenství na náhradu škody v její plné výši.

- 4) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně patnáct dnů před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 5) Člen společenství nebo společný zástupce vykonává členská práva a povinnosti na zasedání shromáždění. Připouští-li to povaha věci, vykonává člen společenství nebo společný zástupce členská práva a povinnosti mimo zasedání shromáždění u výboru. Výbor svým rozhodnutím může stanovit, která práva lze uplatňovat a které povinnosti lze plnit na místo u společenství u třetí osoby odpovědné za zpravu domu, popřípadě na recepci nacházející se v domě.
- 6) Společenství uplatňuje svá práva vůči členovi společenství osobně, nebo korespondenčně, a to způsobem stanoveným pro doručení pozvánky na zasedání shromáždění; Doručování vyvěšením písemnosti na vývěsce nacházející se ve společných prostorách domu, jakož i uveřejněním písemnosti či doručením písemnosti uživateli jednotky vlastněné členem, který společenství nesdělil korespondenční adresu, se použije jen v případech stanovených těmito stanovami.
- 7) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Člen společenství nemá právo si pořizovat fotokopie dokumentů souvisejících s pracovněprávními vztahy mezi společenstvím a jeho zaměstnanci. Výbor zpřístupní členovi společenství dokumenty k nahlédnutí na základě písemné žádosti obsahující výčet dokumentů, do nichž chce člen společenství nahlédnout. Výbor bez zbytečného odkladu členu společenství vyrozumí o tom, kdy a kde budou jím požadované dokumenty připraveny k nahlédnutí, přičemž tento termín nesmí následovat o více než 14 dnů po dni, kdy byla žádost členu společenství o zpřístupnění dokumentů doručena výboru.

Čl. XIV.

Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 2) Člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat ve společných prostorách domu, nepřechovávat a nevenčit zvířata a nekrmit je ve společných prostorách domu a na pozemku.
- 3) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

- 4) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota klesne na 0° C či níže.
- 5) Člen společenství je povinen užívat balkóny, lodžie a terasy tak, aby tím nebyl dotčen nezávadný stav a dobrý vzhled domu; člen společenství zejména nesmí v těchto prostorách odkládat jakékoliv předměty přes míru přiměřenou danému prostoru a je povinen tyto předměty zabezpečit před pádem z těchto prostor.
- 6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Po zániku práva na umístění informačního zařízení je člen společenství povinen neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem společenství.
- 7) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 8) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s výborem a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u předsedy výboru.
- 10) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 11) Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. Výbor může přenechat některou část společných částí domu k dočasnému výlučnému užívání některému z členů společenství, nevylučuje-li to povaha dané části společných částí domu.

Čl. XV.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - a) stejnou částkou za užívanou jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů – na ostatní náklady;

nedohodnou-li se všichni členové společenství na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený fond oprav Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma fondu oprav, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Fond oprav se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku zvýšená o míru inflace vyjádřenou roční změnou harmonizovaných indexů spotřebitelských cen v České republice, jak budou vyhlášeny Českým statistickým úřadem v Praze. O takovém zvýšení záloh na úhradu nákladů za služby a o její aktuální výši informuje členy společenství výbor.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby související s užíváním jednotek: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, provoz topného systému a provoz vzduchotechniky, úklid společných prostor v domě, služby recepce, ochranky, údržby zeleně, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- 6) Společenství dále poskytuje svým členům a jiným uživatelům služby bezprostředně nesouvisející s užíváním jednotky. Tyto služby nejsou hrazeny z rozpočtu společenství; příjemce těchto služeb platí za poskytnutou službu při jejím poskytnutí nebo neprodleně poté. O druzích poskytovaných služeb bezprostředně nesouvisejících s užíváním jednotek a o jejich ceně rozhoduje výbor.
- 7) Členové společenství jsou povinni platit měsíčně zálohy na úhradu nákladů za služby splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů

předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

- 8) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše záloh na úhradu nákladů za služby platná v období předcházejícího kalendářního roku zvýšená o míru inflace vyjádřenou roční změnou harmonizovaných indexů spotřebitelských cen v České republice, jak budou vyhlášeny Českým statistickým úřadem v Praze. Zálohy na úhradu nákladů za služby se v souvislosti s takovýmto zvýšením zaokrouhlí na celé sta koruny nahoru. O takovém zvýšení záloh na úhradu nákladů za služby a o jejich aktuální výši informuje členy společenství výbor.
- 9) Zvýší-li dodavatelé služeb v souladu se smlouvou uzavřenou se společenstvím ceny za dodávané služby, je výbor povinen zvýšit zálohy na úhradu nákladů za služby o míru odpovídající míře zvýšení cen poskytovaných služeb a zaokrouhlit je na celé sta koruny nahoru. O takovém zvýšení záloh na úhradu nákladů za služby a o jejich aktuální výši informuje členy společenství výbor.
- 10) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 11) Dostane-li se člen společenství do prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, je povinen společenství uhradit úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- 12) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky a jejího příslušenství proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. K vymožení nároků je společenství oprávněno proti dlužníkovi zahájit exekuční řízení.

Čl. XVI.

Pravidla pro rozúčtování nákladů za služby - rozúčtovací klíč

- 1) V přípravě je návrh nového rozúčtovacího klíče, který bude reflektovat NOZ.

Čl. XVII.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky členů společenství, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby, případně hospodaří s dalšími peněžními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce měsíce února kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Neschválí-li shromáždění navržený rozpočet, použije se rozpočet naposledy schválený.
- 3) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s fondem oprav vytvářeným na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství jednotek
a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených na tvorbu fondu oprav podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 4) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku;
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku;
 - c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky dle § 1181 obč. zák., vč. nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti člena

- společenství podle § 13 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb., a poplatku z prodlení s peněžitém dluhem dle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb.,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství;
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných se společenstvím;
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh;
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
 - h) poskytované služby
- 5) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu;
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí vč. nedoplatků z jejich vyúčtování;
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 8) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 9) Za závazky společenství spojené s hospodařením společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XVIII. Doručování

- 1) Veškeré písemnosti doručované společenstvím jednotlivým členům společenství nebo naopak se doručují zpravidla prostřednictvím poštovní přepravy, kurýrní službou, nebo osobním doručením.
- 2) Písemná forma je zachována i při doručení písemnosti prostřednictvím nezabezpečené sítě elektronických komunikací, požádá-li písemně člen společenství o tento způsob doručování a sdělí-li současně svoji E-mailovou adresu, kterou bude používat pro tento účel. Společenství mu následně poskytne svoji e-mailovou adresu používanou ke komunikaci se členy společenství.

Čl. XIX. Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. XX.
Ustanovení přechodná a závěrečná

- 1) Rozhodnutí shromáždění přijatá přede dnem nabytí účinnosti těchto stanov, jejichž předmětem je stanovení výše jakýchkoliv plateb členů společenství na správu společných částí domu a pozemku a na úhradu nákladů za služby a způsobu určení jejich výše pro jednotlivé členy společenství, a která by mohla být přijata v souladu s těmito stanovami, zůstávají platná a účinná i po té, co tyto stanovy nabudou účinnosti.
- 2) Funkční období členů výboru, kteří budou vykonávat tuto funkci ke dni, kdy tyto stanovy nabudou účinnosti, se od okamžiku, kdy tyto stanovy nabudou účinnosti, řídí těmito stanovami.
- 3) Tyto stanovy představují úplné a celkové ujednání členů Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810 a v plném rozsahu nahrazují dosavadní zakladatelské právní jednání, a to přijaté členy společenství, změněné shromážděním, nebo změněné na základě jiných právních skutečností.
- 4) Tyto stanovy nabývají účinnosti okamžikem jejich přijetí.

V Praze dne **XXX. XXX.** 2016