

# **Stanovy společenství vlastníků jednotek**

## ***Společenství pro dům***

### ***Pod Kapličkou č.p. 2846, Praha 3***

OBSAH: -----

#### **ČÁST PRVNÍ** – Všeobecná ustanovení

Čl. I Základní ustanovení

Čl. II Název a sídlo společenství vlastníků

#### **ČÁST DRUHÁ** – Předmět činnosti společenství

Čl. III Správa domu a činnosti týkající se správy domu a pozemku

Čl. IV Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

Čl. V Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

Čl. VI Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

#### **ČÁST TŘETÍ** – Orgány společenství

Čl. VII Společná ustanovení

Čl. VIII Shromáždění

Čl. IX Výbor

Čl. X Předseda společenství vlastníků jednotek

#### **ČÁST ČTVRTÁ** – Členství ve společenství

Čl. XI Vznik členství

Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství

Čl. XIII Domovní řád

Čl. XIV Zánik členství ve společenství

#### **ČÁST PÁTÁ** – Hospodaření společenství

Čl. XV Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

Čl. XVI Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

Čl. XVII Fondy společenství

#### **ČÁST ŠESTÁ** – Zrušení a zánik společenství

Čl. XVIII Způsoby zániku společenství

#### **ČÁST SEDMÁ** – Společná ustanovení

Čl. XIX Doručování

#### **ČÁST OSMÁ** – Závěrečná ustanovení

Čl. XX Změny stanov

Čl. XXI Účinnost

# ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

## Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek **Společenství pro dům Pod Kapličkou č.p. 2846, Praha 3** (dále jen "společenství") je právnickou osobou, podle § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, existující za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

## Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství je: **Společenství pro dům Pod Kapličkou č.p. 2846, Praha 3**
2. Sídlem společenství je: **Praha 3, Pod Kapličkou 2846, PSČ 13000**

# ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

## Čl. III Správa domu a činnosti týkající se správy domu a pozemku

1. Správa domu 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 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.
2. Činnostmi týkající se správy domu a pozemku domu se rozumí zejména zajišťování:
  - a. provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
  - b. údržby a oprav společných částí domu,
  - c. protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
  - d. revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě,

- vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e. revizí a oprav domovní kotelny 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 ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem shromáždění.
  4. Společenství dále zajišťuje na základě rozhodnutí shromáždění změny účelu užívání stavby a změny stavby.

#### **Čl. IV**

##### **Sjednávání smluv souvisejících se správou domu**

1. Společenství sjednává smlouvy zejména o:
  - a. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
  - b. pojištění domu,
  - c. správě společných částí domu a vedení účetnictví společenství,
  - d. nájmu společných částí domu,
  - e. nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
2. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 1 tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

#### **Čl. V**

##### **Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků**

1. Služby zajišťované prostřednictvím společenství, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:
  - a. dodávky studené vody, plynu, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
  - b. úklid společných prostorů, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
  - c. údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím,
  - d. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
2. Do evidence a účtování služeb patří:
  - a. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

- b. vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
  - c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.
3. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
4. Správou vykonávanou společenstvím ve vztahu k vlastníkům jednotek se rozumí zejména:
- a. Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek).
  - b. Oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
  - c. Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 3, odst. 2.
  - d. Vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány.
  - e. Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů.
  - f. Roční vyúčtování záloh na služby a záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách.
  - g. Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky.
  - h. Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, v takovém typu účetní soustavy, o jakém rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek.
  - i. Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou.
  - j. Řádné hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek (členy společenství) v majetku společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, a dále na úhradu služeb poskytovaných vlastníkům jejich dodavateli prostřednictvím společenství, přičemž finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům, případně se společným majetkem.
  - k. Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek).

## ČI. VI

### **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 pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě jen některé z těchto činností, na základě smlouvy s třetí osobou „správcem“, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem může obsahovat zejména tato ujednání:
- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat, což mohou být zejména tyto činnosti:
    - i. v ekonomické oblasti: zpracování účetnictví, vyúčtování záloh na poskytované služby, zpracování daňových přiznání, evidence přijatých plateb a vydaných plateb, kontrola úhrady pohledávek společenství, evidence případného prodlení,
    - ii. v provozní oblasti: zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu, zpracování návrhu plánu potřebných

- oprav většího rozsahu, zajištění revizí technických zařízení, kontrola stavu domu a jeho technologických částí
- iii. v organizační oblasti: vedení evidence vlastníků jednotek;
- 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 jim 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 nejpozději do 30.4. následujícího roku 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, zpracování roční účetní závěrky o stavu finančních prostředků na jednotlivých účtech objednatele (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy); a dále povinnost správce tuto zprávu předložit i jindy na žádost Společenství;
- e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti
- f. o výpovědní době v délce trvání nejvýše 3 měsíců;
- g. o odměně správce kalkulované jako fixní platba za jeho činnosti určené podle počtu jednotek v domě.
3. Jednotlivé činnosti správce mohou být pro společenství vykonávány více osobami.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. VII**

#### **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
- b) výbor (dále též jen "výbor"), který je statutárním orgánem společenství, nebo předseda společenství vlastníků, pokud není volen výbor,
- c) shromáždění může zřídit další orgány společenství, zejména kontrolní orgán, nelze jim však založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
2. Výbor a další orgány společenství jsou volenými orgány společenství. Člen voleného orgánu společenství, příp. zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby, je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu, jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného

orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

5. Funkční období volených orgánů společenství je 5 let. Pokud v průběhu funkčního období voleného orgánu některému z jeho členů zanikne funkce, stává se místo něj členem orgánu náhradník, je-li zvolen, jinak osoba, kterou za člena orgánu zvolí shromáždění; funkční období takto nastoupivšího člena orgánu se řídí funkčním obdobím orgánu, jehož se stal členem. Po uplynutí funkčního období orgánu zaniká funkce člena voleného orgánu společenství volbou nového orgánu, nejpozději však uplynutím tří měsíců po skončení funkčního období orgánu.
6. Člen voleného orgánu společenství může být za člena volen opětovně. Výkon funkce člena voleného orgánu společenství zaniká smrtí nebo zánikem právnické osoby, která příslušného člena k výkonu funkce zmocnila.
7. Člen voleného orgánu společenství může z funkce odstoupit nebo jej může z funkce odvolat shromáždění. V případě odstoupení zaniká funkce člena voleného orgánu projednáním odstoupení shromážděním, nejpozději však uplynutím tří měsíců po doručení odstoupení společenství. V případě odvolání zaniká funkce člena voleného orgánu rozhodnutím o jeho odvolání, pokud z takového rozhodnutí neplyne pozdější okamžik zániku funkce.
8. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce oznámit shromáždění.
9. Členovi voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce; výši odměny stanovuje shromáždění.
10. Je-li funkce statutárního orgánu vykonávána předsedou společenství vlastníků, musí osoba, která tuto funkci vykonává, se svým odstoupením z funkce spojit svolání shromáždění, když oznámení o jeho odstoupení musí být jedním z bodů programu shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění.
11. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 6 obdobně.
12. Jednání orgánů společenství není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit zástupce správce, případně i jiné osoby, ty však jen se souhlasem shromáždění. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

## **Čl. VIII Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek).
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a dalších orgánů společenství, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
  - a. technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě o:
    - i. změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
    - ii. schválení nebo změně stanov společenství;
    - iii. volba a odvolávání členů volených orgánů a jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn;

- iv. změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu;
- v. rozhodování:
  - 1) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - 2) o změně účelu užívání domu nebo bytu;
  - 3) o změně podlahové plochy bytu;
  - 4) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - 5) o změně podílu na společných částech;
  - 6) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
  - 7) o opravě nebo stavební úpravě společné části budovy, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč a nejedná-li se o havarijní opravu; hlasovat lze i mimo zasedání shromáždění formou hlasování per rollam dle těchto stanov;
  - 8) o havarijní opravě společné části budovy, převyšují-li náklady částku 500.000,- Kč.
- vi. udělování předchozího souhlasu:
  - 1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
  - 2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč; o vyšší částce lze hlasovat mimo zasedání shromáždění formou hlasování per rollam dle těchto stanov;
  - 3) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - 4) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- vii. 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;
- viii. vykonávání působnosti kontrolní komise.

b. hospodaření společenství, jmenovitě o:

- i. schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem;
- ii. schvalování právních úkonů (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, u kterých o to statutární orgán požádá;
- iii. stanovení výše odměny členům volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů;
- iv. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;

v. nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společnosti podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, není-li oprávněn k dispozici s nimi statutární orgán nebo jde-li o dispozici nad rámec pravomoci statutárního orgánu.

c. ostatních záležitostech:

- i. dalších záležitostech společnosti, pokud tak stanoví zákon, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen statutární orgán a nebo pokud došlo k zániku mandátů jejich členů, svolává shromáždění i další orgán společnosti, není-li takový orgán lze postupovat obdobně dle ust. odst. 5, čl. VIII těchto stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  5. Statutární orgán svolá shromáždění i v případě, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společnosti, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li to statutární orgán, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti vlastníků sami.
  6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společnosti, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společnosti.
  7. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společnosti vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 čl. VIII, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolavatelem.
  9. Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společnosti. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen statutárnímu orgánu. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, statutární orgán odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Statutární orgán je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společnosti zařadit na nejbližší program jednání příští schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, přičemž většina členů společnosti musí souhlasit se zařazením takového návrhu do programu shromáždění.
  10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
  11. Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společnosti vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společnosti vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
  12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti (vlastníků jednotek)



na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.

13. 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 v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
14. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
  - a. datum a místo konání shromáždění,
  - b. nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
  - c. podpis předsedajícího a zapisovatele,
  - d. přijatá usnesení,
  - e. výsledky hlasování,
  - f. výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
  - g. námítky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
16. Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina, další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopie zápisu se vyvěsí v domě způsobem stejným jako pozvánka na shromáždění a doručí se všem členům společenství prostřednictvím elektronické pošty do 30 dnů od konání shromáždění.
18. Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě, určené shromážděním.
19. Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (**hlasování per rollam**), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se, dále v případech uvedených v těchto stanovách. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníků pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout vlastníkům lhůtu nejméně 15 dnů, ve které mají učinit vlastníci své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že se zdržel. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech vlastníků a jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.
20. Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.

21. Mění-li se rozhodnutím členů hlasováním per rollam všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. V ostatních případech se rozhodnutí členů hlasováním per rollam přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud z těchto stanov nevyplývá jinak.
22. O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořízení zápisu ze schůze shromáždění dle odst. 16, 17 a 18 obdobně.
23. Nadpoloviční většiny všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
  - a) změně prohlášení o rozdělení práva k domu;
  - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;
  - c) rozdělení zisku nebo úhradě ztráty z hospodaření společenství.
24. Alespoň dvou třetin všech hlasů členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, jakož i podstatných změn týkajících se společných částí domu.

## **Čl. IX**

### **Výbor**

1. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
2. Výbor je tříčlenný.
3. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Každý člen výboru má při jeho jednání jeden hlas.
4. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazeny do působnosti jiného voleného orgánu společenství.
5. Předseda nebo místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
6. Výbor koná své schůze podle potřeby.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a. činí právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti,
  - b. uzavírá smlouvy,
  - c. plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
  - d. rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo jiných orgánů společenství, pokud si rozhodování o dané věci shromáždění nevyhradilo.
11. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov.
  - 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. oznamuje o výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a navrhuje výši příspěvků spojených se správou domu a pozemků (fondu oprav) a zajišťuje jejich vyúčtování, sděluje jednotlivým členům společenství (vlastníkům jednotek) výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
  - d. předkládá dlouhodobý plán oprav, modernizací a rekonstrukcí ke schválení shromáždění,
  - e. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů, čímž není dotčena odpovědnost správce, pokud tuto činnost pro společenství vykonává,
  - f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích,
  - h. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - j. vymáhá v součinnosti se správcem nezaplacené platby stanovené vlastníky jednotek (členům společenství),
  - k. rozhoduje o pravidlech pro užívání společných částí domu, které musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a nesmí zasahovat do práv a právem chráněných zájmů členů společenství nad přiměřenou míru, pravidla musí dodržovat zásady rovné přístupu a nediskriminace.
  - l. sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky.
  - m. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, je-li cena plnění či závazku k tíži společenství nižší než 100 tisíc Kč v jednotlivém případě. V případě, kdy je cena plnění či závazku k tíži společenství vyšší než 100 tisíc Kč v jednotlivém případě, rozhoduje shromáždění; působnost dle písm. n. tím není dotčena.
  - n. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství v případě vzniku havarijního stavu, je-li cena plnění či závazku k tíži společenství nižší než 500 tisíc Kč v

jednotlivém případě. Havarijním stavem se pro účely tohoto ustanovení rozumí stav, který představuje vážnou závadu na domě nebo jeho technologické části, která je spojena se vznikem dalších škod nebo rizikem jejich vzniku, která je příčinou nebo hrozbou vážného zásahu do chodu domu a/nebo kvality užívání jednotek v domě, zejména ve smyslu dlouhodobého přerušení dodávek vody, tepla, plynu, elektrické energie, odvádění odpadních vod. Havarijním stavem se rozumí i vážné poškození domu živelnou událostí nebo akutní riziko takového poškození, vznik vážného stavebně technického poškození domu a technologický součástí nebo akutní riziko takového poškození.

- o. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech nájmu společných prostor domu. O uzavření jednotlivých smluv a jejich podstatných náležitostech informuje bez prodlení členy kontrolního voleného orgánu (pokud byl ustanoven).
  - p. zajišťuje řádné vedení písemností společenství.
12. V případě, že některé pravomoci výboru jsou smlouvou přeneseny na správce, má příslušné jednání takto pověřeného správce vůči členům společenství stejné účinky, jako by vůči nim jednal výbor.
  13. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.
  14. Pravomoci z působnosti výboru, pokud to umožňuje jejich povaha, mohou být převedeny na základě smlouvy o správě na správce nemovitosti.
  15. Povinnosti určené těmito stanovami výboru platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření.

## **Čl. X**

### **Předseda společenství vlastníků jednotek**

1. Pokud není zvolen výbor, plní jeho funkci předseda společenství vlastníků.
2. Předseda společenství vlastníků činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
3. Předsedu společenství vlastníků volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
4. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší dle těchto stanov výboru.
5. Předseda společenství vlastníků odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

## **Čl. XI**

### **Vznik členství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. Člen společenství je povinen neprodleně sdělit společenství uvedené zapisované údaje. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

## **Čl. XII**

### **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím v souladu s těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, případně se nechat zastoupit zmocněným zástupcem s uvedením rozsahu zmocnění v plné moci,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků,
  - f) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - g) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal,
  - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky v a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal.
2. Každý člen společenství je oprávněn svá práva vůči společenství uplatňovat vznášením požadavků na předložení informací, listin či dokladů a to zejména na základě písemné žádosti nebo ústně při

jednání orgánů společenství. Za tímto účelem je vlastník oprávněn požadovat sdělení nejbližšího termínu jednání orgánu společenství.

3. Člen společenství je oprávněn se nechat zastupovat při jednání shromáždění společenství nebo při jakýchkoliv úkonech činěných ve vztahu ke společenství, zástupce člena je oprávněn obdobně uplatnit všechna práva příslušející členovi.
4. Společenství je oprávněno odmítnout požadavky člena společenství, pokud jim již dříve bylo vyhověno a jejich opakované uplatnění je spojeno se zbytečnými náklady.
5. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků. Zálohy na úhradu za služby a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně, a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
  - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - g) předat výboru nejméně sedm dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit výboru stavební úpravy minimálně sedm dní předem platí i v případě, že bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení,
  - 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) umožnit po předchozím vyzvání výboru přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - k) oznámit výboru do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
  - l) oznámit výboru do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu
  - m) oznamovat neprodleně výboru nebo přímo správci změny v počtu členů domácnosti užívajících jednotku nejméně 3 měsíce v roce, případně členů domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud jsou způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše záloh na správu domu a pozemků závislé též od počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke

změně došlo. Člen sdělí výboru svoji kontaktní adresu a telefonické (popř. e-mailové) spojení, a jejich případné změny;

- n) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě, V RÁMCI TOHO ZEJMÉNA OZNÁMIT VÝBORU DO 1 MĚSÍCE OD UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY, ŽE BYTOVÁ JEDNOTKA NEBO GARÁŽOVÉ STÁNÍ JE PRONAJATO A KOMU.

## **Čl. XIII Domovní řád**

### **Úvodní ustanovení**

1. Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu ve správě společenství, a doplňuje úpravu vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem stanovenou ostatními ustanoveními těchto stanov a obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Domovní řád zavazuje všechny členy společenství a tvoří základní dokument blíže upravující výkon uživatelských práv členů společenství. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou dále závazná pro všechny osoby, které užívají byty a nebytové prostory v domě, tj. zejména pro členy domácností členů společenství, nájemce bytů a členy jejich domácností, zaměstnance členů - vlastníků nebytových prostor (dále jen „uživatelé“).
3. Člen společenství odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě či na společném pozemku (členové domácnosti, zaměstnanci, nájemci bytů a nebytových prostor, návštěvy, doručovatelé, opraváři atd.). Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména: základy, nosné svíslé a vodorovné konstrukce, střecha, fasáda, okna, dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vstupní dveře do domu, hlavní rozvody vody, kanalizace, plynu, vytápění, vzduchotechniky, silnoproudé a slaboproudé elektřiny, společné televizní antény, výtahy, bleskosvody, komíny, veškerá technologická zařízení sloužící k obsluze garáží, zařízení pro požární zabezpečení domu, oplocení, garážová vrata, sadové úpravy, zpevněné plochy na společných částech pozemku. Společné vnitřní prostory: hromadná garáž, strojovna vzduchotechniky, místnost pro uskladnění kol a kočárků, úklidová komora, plynová kotelná, místnost pro vodoměrnou sestavu, sušárna, elektrorozvodně, místnost UPS, komora, chodby a schodiště od 2.PP do 7.NP včetně výlezu na střechu. Zásuvkové skříně a zásuvky umístěné ve společných prostorách jsou určeny pro údržbu těchto prostor. Jiné využití je možné pouze na základě rozhodnutí výboru.

## **Užívání společných částí domu a pozemku**

1. Společné části domu jsou uživatelé povinni užívat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Do plynové kotelny, k hlavnímu uzávěru vody a vodoměru, do úklidové místnosti, do místnosti UPS, do strojoven vzduchotechniky a k jiným důležitým zařízením, umístěným ve společných prostorách domu, zajišťuje přístup správce nebo jím pověřená osoba.
3. Uživatel, který potřebuje uzavřít uzávěry vody, musí předem zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo ostatním uživatelům oznámeno.  

Uzávěry vodovodních stoupaček jsou umístěny pod stropem garáží a společných prostor v 1.PP a jsou popsány označením bytové jednotky. Hlavní uzávěr vodovodu je umístěn v místnosti s vodoměrem a přístup k němu zajišťuje správce.
4. Uživatelé jsou povinni umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody a tepla v jednotce pro účely pravidelné údržby nebo odstranění havárie či plánovaných oprav. Dále jsou povinni umožnit přístup k měřičům vody k pravidelnému odečtu naměřených hodnot.
5. Nevyplývá-li z tohoto domovního řádu jinak, zasahovat do provozu technických zařízení domu a jejich regulačních prvků a přívodů energií a médií mohou pouze k tomu povolání osoby, sjednané výborem společenství; to neplatí v případě havárie.
6. Způsob užívání sušárny a kočárkárny vyplývá z jejich názvu. Není dovoleno využívat tyto společné prostory ke skladování věcí, pro které tyto místnosti nejsou určeny.
7. Ve všech společných prostorách domu a na společném pozemku je zakázáno kouření a užívání otevřeného ohně.
8. Výtah je určen pro přepravu maximálně 8-mi osob, nosnost výtahu je 630kg. Výtah je zakázáno přetěžovat, používat pro stěhování rozměrných předmětů, blokovat dveře výtahu. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
9. Závady zjištěné na společných částech domu, pozemku a společných zařízeních domu je každý povinen neprodleně hlásit správci nebo výboru společenství.
10. Parkování nebo odstavování vozidel na společném pozemku kolem domu včetně komunikací a chodníků je zakázáno.
11. Zelená střecha garáží není určena k užívání a je přístupná pouze pro provádění její údržby.

## **Užívání hromadných garáží**

1. Pro řízení vjezdu a výjezdu z garáží slouží světelné signalizační zařízení (semafor) a všichni uživatelé jsou povinni se jím řídit. Při výjezdu z pozemku je zakázáno otevírat závoru dálkovým ovladačem, závora se zvedá automaticky při předjetí vozidla před ní.  

Rychlost vozidel v hromadné garáži nesmí překročit 10 km/hod. Na vnitřních komunikacích se jezdí vpravo. Levou polovinu komunikace může použít řidič jen na dobu nezbytně nutnou k vyjetí nebo vjetí do garážového stání, přitom dbát zvýšené opatrnosti. Vozidla na komunikaci mají přednost před vozidly vyjíždějícími z garážových stání. Řidiči jsou povinni respektovat dopravní značky na společném pozemku a uvnitř garáží. Pro užívání komunikace na společném pozemku a uvnitř garáží platí v ostatním pravidla silničního provozu.



2. Komunikace v garážích nesmí být používány ke stání vozidel a odkládání materiálu. Parkovací stání se nesmí používat pro skladování jakéhokoli materiálu, ukládání náhradních dílů, odstavení autovraků a vozidel v nevyhovujícím technickém stavu. V garáži a na společném pozemku je zakázáno provádění oprav a mytí vozidel. Uživatelé jsou povinni očistit svá vozidla od hrubých nečistot a sněhu před vjezdem na pozemek a do hromadné garáže. Znečištění vnitřních komunikací je povinen odstranit ten, kdo je způsobil. Uživatel každého parkovacího stání je povinen odstranit olejové skvrny, které způsobil.

### **Držení domácích zvířat**

1. Chovat nebo držet domácí zvířata (psy, kočky) je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno, nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě. Chovatelé psů jsou povinni se řídit „Obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy o místním poplatku ze psů,“ která stanoví konkrétní sazby poplatku, ohlašovací povinnost ke vzniku a zániku poplatkové povinnosti, splatnost, úlevy a osvobození od poplatku a příslušnost k řízení o poplatku. Pro venčení psů a jiných domácích zvířat není dovoleno užívat prostory společného (oploceného) pozemku kolem domu včetně zelené střechy garáží. Chovatel je povinen odstranit exkrementy zanechané jeho zvířetem na chodnicích a travnatých plochách bezprostředně sousedících se společným pozemkem domu.
2. Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena.  
V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména:
  - a) ve společných prostorách domu a pozemku opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku,
  - b) zamezit volnému pobíhání zvířat a rušení štěkotem psa,
  - c) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění, je chovatel povinen znečištění odstranit, v případě porušení čistoty a hygieny v domě je výbor společenství oprávněn nechat znečištění odstranit na náklady uživatele - vlastníka či držitele příslušného zvířete.

### **Užívání sklepů**

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání osobních věcí uživatele.
2. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem rozšiřování hlodavců a hmyzu, popř. zápachu, hniloby, plísně apod.
3. Ve sklepech není dovoleno skladovat hořlavé kapaliny, pohonné hmoty, toxické látky, motorové oleje a tlakové nádoby s plynem.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně je ve sklepech zakázáno.
5. Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy elektroinstalace v prostoru sklepů a připojovat zde další spotřebiče.

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější konstrukce balkónů, oken, na fasádu a na střechu jakákoliv zařízení a předměty včetně venkovních rozhlasových a televizních antén. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.

2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo jiné balkóny.

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Znečištění, které uživatelé svou činností způsobí, ihned sami odstraní.
2. Společenství prostřednictvím najaté firmy zajišťuje pořádek a čistotu ve společných částech domu. Uživatelé jsou povinni pravidelně umývat a udržovat v čistotě vnější stranu vstupních dveří do jednotky (dveřní křídlo, zárubeň, dveřní práh) a zasklení a rámy všech oken jednotky.
3. Uživatelé dbají na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu jsou povinni neprodleně oznámit členu výboru nebo správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
4. Vyklepávání koberců, rohožek apod. je možno pouze mimo dům. Z oken nebo balkonů, na chodbách a schodištích je zakázáno klepat koberce a matrace, vysypávat odpadky či prach, odklepávat popel z cigaret a odhazovat nedopalky, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci. Ve společných prostorách domu je zakázáno provádět řezání, vrtání, broušení či jiné úpravy předmětů.
5. Ve společných částech domu je dále zakázáno:
  - a) kouření a odhazování nedopalků cigaret;
  - b) venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru;
  - c) odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky jsou umístěny na zpevněné ploše za zdí v severní části pozemku, kde nepůsobí hygienické a estetické závady a odkud je lze bez zvláštních potíží vyvážet ke sběrným vozům. Tyto nádoby jsou určeny pro směsný odpad – to je pro zbytky po vytřídění papíru, lepenky, skla, plastů, objemného odpadu a nebezpečného odpadu, v souladu s vyhláškou hl. m. Prahy. Nádoby na domovní odpadky musí být plněny pouze tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno odkládat jakýkoli odpad či předměty, kterých se hodlá uživatel zbavit, vedle nádob na domovní odpadky nebo kamkoli na společný pozemek kolem domu. Není dovoleno do sběrných nádob sypat odpad z plastů, skla a papíru, stavební suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na určené místo. Odpad z plastů, skla a papíru jsou uživatelé povinni ukládat do nádob určených pro tento tříděný odpad. Velkoobjemový odpad je možné odložit do kontejnerů přistavovaných Městskou částí Praha 3 na určených stanovištích. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí uživatel odstranit na svůj náklad.

### **Informační zařízení v domě**

1. Inzerce, nápisy, reklamy a jiná informační zařízení mohou být umístěny na domě a v domě jen se souhlasem výboru společenství, kdy ustanovení zvláštních předpisů (např. stavební zákon) tím není dotčeno. Společenství má právo umístit na viditelném místě informační panel a jiné předměty, důležité pro jeho činnost (schránka, informační vývěska apod.).

2. Pro informování členů společenství slouží vývěska umístěná v přízemí domu. Na této vývěsce výbor společenství uveřejňuje zejména důležitá sdělení o opatřeních týkajících se činnosti společenství, údržby společných prostor a zařízení domu.
3. Vstupní dveře do jednotky, dveře do sklepa a poštovní schránka každé jednotky jsou označeny jednotným štítkem s označením jednotky. Poštovní schránky jsou navíc označeny štítky jednotného vzhledu pro jméno uživatele jednotky. Štítky pro popis poštovních schránek zajišťuje výbor společenství. Výbor společenství na požádání zajišťuje výměnu označení jednotky na zvonkovém tablu za štítek se jménem uživatele jednotky.

### **Bezpečnost a pořádek**

1. Vstupní dveře do domu se nezamykají, jsou vybaveny samozamykacím zámkem a pro jejich otevírání z jednotky slouží komunikační audio nebo video zařízení a elektrický zámek dveří.
2. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Uživatel zodpovídá za každou jím vpuštěnou osobu do domu.

### **Klid v domě**

1. Uživatelé jsou povinni učinit taková vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem a vibracemi.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid. Klid v domě jsou povinni dodržovat i návštěvníci domu. V uvedené době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. bouchání dveří). Je dále třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače – poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění je zdrojem většího hluku. Uživatelé jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
3. Provádění hlučných stavebních činností, jako např. vrtání a sekání, je povoleno pouze ve dnech od pondělí do soboty v době od 8:00 do 20:00 hodin. V neděli je provádění hlučných stavebních a jiných činností zakázáno.
4. Uživatelé jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých el. spotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze stanov společenství a z obecně závazných právních předpisů.
2. Změny a dodatky tohoto domovního řádu podléhají schválení shromáždění společenství.
3. Výbor společenství je oprávněn vydat Požární řád a stanovit bližší podmínky užívání hromadných garáží.

## **Čl. XIV**

## **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **ČI. XV**

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

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Statutární orgán, příp. za spolupráce se správcem, sestaví na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření společenství, ve kterém zohlední hospodaření roku předešlého, očekávané změny cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a zamýšlené investiční akce.
3. 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 hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
4. Nabude-li společenství věci, práva, nebo majetkové hodnoty, k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
5. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.
6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti

spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## Čl. XVI

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

1. Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
  - a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení odměna správci, účetnictví, atp.),
  - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu.
2. Zálohy jsou splatné vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.
3. Vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném výborem, nejpozději do 3 kalendářních měsíců po provedeném vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.
4. Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit příspěvek do fondu oprav, který jsou povinni členové společenství hradit spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.
5. Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav.
6. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu (fond oprav) se nevyúčtovává. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
7. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) Náklady na údržbu a opravy společných částí domu.
  - b) Pojištění domu.
  - c) Odměna správce.
  - d) Úpravy pozemku přiléhajícího k domu.
  - e) Revize stanovené obecně závaznými předpisy.
  - f) Úklid domu.
  - g) Úklid pozemků souvisejících s domem.
  - h) Servis a údržba výtahu.
  - i) Odměna členů volených orgánů společenství.

- j) Náklady na účetní, daňové a právní poradenství pro společenství.
  - k) Ostatní náklady, vztahující se k domu, popřípadě k přilehlým pozemkům.
7. Náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí a výdaje na služby spojené s užíváním jednotky se mezi členy společenství rozpočítají podle pravidel obsažených v příloze č. 1 těchto stanov, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

## **ČI. XVII Fondy společenství**

1. Shromáždění může rozhodnout o vytvoření zvláštních fondů společenství. Toto rozhodnutí musí specifikovat způsob financování fondu a nakládání s prostředky do něj vložených.
2. Pokud společenství svojí činností nebo např. pronájemem svého majetku vytváří zisk, ukládá jej do Fondu zisku. Do Fondu zisku se převádí zisk vytvořený společenstvím v předchozím účetním období. Fond zisku se v plné výši rozpustí do výnosů v tomtéž roce, ve kterém byl vytvořen, tj. v roce následujícím po účetním období, ve kterém zisk vznikl, a takto vzniklý výnos se použije na úhradu nákladů na správu domu, a to ve prospěch jednotlivých členů společenství poměrně podle velikosti jimi hrazeného příspěvku na správu domu a pozemku.

## **ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ**

### **ČI. XVIII Způsoby zániku společenství**

1. Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud
  - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
  - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
  - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
4. 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 SEDMÁ společná ustanovení**

## **Čl. XIX Doručování**

1. **Orgány společenství komunikující se svými členy v zásadě písemně nebo prostřednictvím elektronické pošty.**
2. Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství nebo na emailovou adresu sdělenou členem společenství. Pro adresu člena společenství se použije adresa, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit zprávu formou elektronické pošty je splněna okamžikem potvrzení o přečtení zprávy nebo 2. den poté, co byla zpráva odeslána. Písemnost doručovaná na adresu je doručena, jakmile člen společenství zprávu převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenou posledním dnem této lhůty.
3. Pokud je adresou trvalého pobytu či sídla člena společenství shodná s adresou domu spravovaném společenstvím, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společenství a orgán společenství o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručenou 2. den poté.
4. Postup uvedený v odst. 3. nemůže orgán společenství použít, pokud člen společenství písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.
5. Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

## **ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Čl. XX ZMĚNY STANOV**

1. O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.
2. Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmito stanovami.
3. Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
4. Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společenství.

### **Čl. XXI ÚČINNOST**

Tato změna stanov byla schválena usnesením shromáždění Společenství dne 10. 9. 2018 a téhož dne nabyla účinnosti.

## Stanov Společenství pro dům Pod Kapličkou č.p. 2846, Praha 3

## Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek domu Pod Kapličkou 2846

Společenství pro dům Pod Kapličkou č.p. 2846, Praha 3  
se sídlem Praha 3, Žižkov, Pod Kapličkou 2846, PSČ 130 00, IČ 750 91 909

Služba	Způsob rozúčtování
<b>Vodné, stočné</b>	Náklad na vodu odpovídající výši náměrů fakturačních měřidel dodavatele vody instalovaných v budově bude rozúčtován dle náměrů teplé a studené vody poměrových měřidel instalovaných v jednotkách.
<b>Vytápění</b>	Náklad na tepelnou energii bude dle vyhlášky 269/2015 Sb. rozdělen 60 % na vytápění a 40 % na ohřev vody, pokud tyto náklady nebudou fakturovány samostatně.
	Náklad na vytápění – bude rozdělen 60 % spotřební složka a 40 % základní složka. Spotřební složka bude rozúčtována poměrně náměrům kalorimetrů instalovaných pro jednotky. Základní složka bude rozúčtována poměrně dle velikosti započitatelných podlahových ploch jednotek.
<b>Ohřev vody</b>	Náklad na ohřev vody bude rozdělen 70 % spotřební složka a 30 % základní složka. Spotřební složka bude rozúčtována poměrně náměrům vodoměrů na teplou vodu instalovaných v jednotkách. Základní složka bude rozúčtována poměrně dle velikosti podlahových ploch jednotek.
<b>Úklid společných částí domu (55263)</b>	Náklad bude rozúčtován všem jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
<b>Úprava zeleně (55263)</b>	Náklad bude rozúčtován všem jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
<b>Odpad (pravidelný i mimořádný) (55263)</b>	Náklad bude rozúčtován všem jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
<b>Výtah (52310)</b>	Náklad (zahrnující servis výtahů a telefonní poplatky - komunikátor ve výtazích) bude rozúčtován dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. Náklad nebude rozúčtován jednotkám č. 101, 102, 103.



<b><i>Elektrina ve společných částech domu (55263)</i></b>	Náklad bude rozúčtován všem jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
<b><i>Elektrina garáž (52916)</i></b>	Náklad bude rozúčtována jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. Náklad nebude rozúčtován jednotkám č. 4(C1), 9(L1) a 103(kancelář).
<b><i>Pojištění (55263)</i></b>	Náklad bude rozúčtován všem jednotkám dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
<b><i>Správní poplatek</i></b>	Náklady na činnosti správy svěřené třetí osobě (správci) budou rozúčtovány stejnoměrně všem jednotkám.
<b><i>Havarijní služba, SMBD</i></b>	Náklad bude rozúčtován stejnoměrně všem jednotkám.
<b><i>Vlastní správní činnost</i></b>	Náklady na vlastní správní činnost společenství, tj. zejména náklady na odměny statutárnímu orgánu a na sociální a zdravotní pojištění hrazené společenstvím, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, kancelářské potřeby, poštovné, náklady spojené s poskytováním služeb účetního, daňového a právního poradenství budou rozúčtovány stejnoměrně všem jednotkám.