**STANOVY**

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM AUGUSTINOVA 2084-2086**

**se sídlem**

**Augustinova 2085, Praha 4-Chodov, PSČ: 148 00**

**Čl. I**

**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků pro dům Augustinova 2084-2086 (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále také jen „zákon“)
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č.p. 2084, č.p. 2085, č.p. 2086 ulice Augustinova, Praha 4 - Chodov a pozemků parc. č. 3336/43, parc. č. 3336/44, parc. č. 3336/45, 3336/46, v Praze 4, vše v k. Chodov, Praha 4 (dále jen "dům" a "pozemek") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají "společné části".
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

**Čl. II**

**Název a sídlo společenství**

1. Název společenství: **Společenství vlastníků pro dům Augustinova 2084-2086**

2. Sídlo společenství: **Augustinova 2085, 148 00 Praha 4 - Chodov**

**Čl. III**

**Správa domu a další činnosti**

1. Správa domu a pozemku (dále jen správa) 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. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování
5. provozu domu a pozemku,
6. údržby a oprav (včetně havarijních) společných částí domu,
7. protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
8. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
9. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné
10. technické a provozní dokumentace domu,
11. správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
12. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů
13. spojených se správou domu,
14. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
15. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo

a) pojištění domu,

b) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).

1. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
2. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
3. vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
4. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
5. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
6. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
7. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
8. vedení seznamu členů společenství,
9. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
10. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
11. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
12. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
13. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
14. 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.

1. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
2. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
3. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
4. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
5. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

**Čl. IV**

**Členství ve společenství**

1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do Společenství.

1. Členství vzniká:

2.1 dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství,

2.2 dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.

1. Spoluvlastnictví jednotky

3.1 Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

3.2 Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou společnými členy Společenství. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

3.3 Spoluvlastníci jednotky a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

3.4 Společný zástupce též hlasuje při hlasování mimo shromáždění.

3.5 Společný zástupce může udělit plnou moc k zastupování třetí osobě, pokud tak spoluvlastníci či manželé určí.

1. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové Společenství sdělují Společenství zákonem vyžadované informace.
2. Seznam členů Společenství
	1. Společenství vede a aktualizuje seznam členů Společenství. U každého člena se do něj zapisuje:
3. jméno a příjmení,
4. datum narození,
5. místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa,
6. telefon,
7. elektronická adresa,
8. váha hlasu při hlasování na Shromáždění,
9. společný zástupce, pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví nebo v SJM.

5.2 Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se Společenství o této skutečnosti dozví jiným způsobem.

1. Členové Společenství pozbývají svého členství ve Společenství převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
2. Evidence členů, nezbytná pro správu domu, se řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem Společenství nebo třetí osobou na základě písemného zástupčího oprávnění (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči Společenství společného zástupce.

1. Členství ve Společenství zaniká:

9.1 úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,

9.2 převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

9.3 zánikem vlastníka jednotky - právnické osoby - bez právního nástupnictví,

9.4 zánikem jednotky,

9.5 dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství individuální dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotky do katastru nemovitostí; tuto změnu je vlastník jednotky povinen neprodleně oznámit Výboru.

**Čl. V**

**Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí
2. Člen společenství má právo zejména:
	1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
	2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
	3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
	4. volit a být volen do orgánů společenství,
	5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
	6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
	7. seznámit se s hospodařením společenství, se správou domu a pozemku. V prostorách určených společenstvím může vlastník jednotky nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:

3.1 dodržovat a plnit právní předpisy, tyto stanovy i interní předpisy přijaté shromážděním a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,

3.2 hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,

3.3 v případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojené s vymáháním nedoplatků.

3.4 hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),

3.5 řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne; a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,

3.6 zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

3.7 odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,

3.8 umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

3.9 umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,

3.10 oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy trvalého bydliště a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost a jejich jmen, případně bydlících v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,

3.11 oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu, tedy oznámí jména a trvalé adresy všech bydlících v jednotce,

3.12 oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

3.13 předat členům statutárního orgánu společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci anebo zjednodušený popis prací v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,

3.14 dodržovat platný domovní řád.

**Čl. VI**

**Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové Společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:

2.1 změna stanov,

2.2 změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

2.3 volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

2.4 schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,

2.5 schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

2.6 rozhodování:

2.6.1 o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2.6.2 o změně účelu užívání domu nebo jednotky,

2.6.3 o změně podlahové plochy jednotky,

2.6.4 o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

2.6.5 o změně podílu na společných částech,

2.6.6 o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

2.6.7 o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,

2.7 udělování předchozího souhlasu:

2.7.1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2.7.2 k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,

2.7.3 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

2.7.4 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

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

2.9 rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

1. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán Společenství.

Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

1. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství.

Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

1. Zasedání Shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů vypočtených podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

6.1 K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.

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

6.2 Tří čtvrtin hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

6.2.1 změně stanov,

6.2.2 způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.

6.3 Nadpoloviční většiny hlasů všech členů Společenství je zapotřebí k:

6.3.1 volbě členů statutárního orgánu společenství,

6.3.2 přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad

100.000,- Kč nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku.

6.4 Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí ke schválení:

a) změny účelu užívání stavby a změny stavby (např. při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor či naopak), pokud není dále uvedeno jinak,

b) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech,

c) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

7. Shromáždění může rozhodnout o zvolení výběrové komise společenství, o lichém počtu jejích členů a rozsahu její činnosti za účelem provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy, jejíž finanční rozpočet je vyšší než částka dle odst. 6.3.2. Výběrová komise svá doporučení předloží shromáždění k projednání a ke schválení.

Shromáždění může rozhodnout o zmocnění výběrové komise k výběru nejvhodnějšího dodavatele služby či zhotoviteli rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy.

1. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci, oprávnění společných zástupců, a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Zápis podepisuje řídící zasedání, zapisovatel a ověřovatel/é.

Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

1. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:

9.1 o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,

9.2 o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2 (a 6.3) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,

9.3 v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2 (a 6.3) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2 (a 6.3) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

**Čl. VII**

**Statutární orgán**

**Výbor**

1. Voleným orgánem společenství je výbor Společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o:

5.1 nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 5.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,

5.2 údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části a jejich zhotovitelích, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 50 000,-Kč jednotlivě plus 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.

5.3 u oprav a rekonstrukcí, jejichž náklad bude v rozmezí 50.000 – 100.000,- Kč rozhoduje o

zhotoviteli na základě provedeného nabídkového řízení, a to minimálně z 3 nabídek.

* 1. u akcí s nákladem vyšším než 100.000,-Kč provede nabídkové řízení z minimálně 3 nabídek a jeho závěry předloží k rozhodnutí o zhotoviteli ke schválení shromáždění vlastníků.

O všech rozhodnutích podle bodů 5.1, 5.2 a 5.3 tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

1. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství.
	1. Výbor je 3 (tří) členný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
	2. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
	3. 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.

Každý člen výboru má jeden hlas. 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.

* 1. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoba

Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

1. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
2. zajišťuje správu příspěvků na správu domu a pozemku, rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a na základě usnesení Shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobamiv rámci činnosti společenství,
3. odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání k daním, pokud pro společenství tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
4. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jednání shromáždění, řídí a organizuje jeho jednání, 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
5. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
6. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
7. zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
8. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
	1. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
9. v souladu se zákonem s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
10. 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,
11. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
12. plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Může uzavřít písemné uznání dluhu včetně jeho zákonného příslušenství a jeho splátkách s dlužníkem – vlastníkem jednotky do výše dlužné částky s maximální dobou splatnosti 12 měsíců.

**Čl. VIII**

**Kontrolní orgán**

**Revizor**

1. Dalším voleným orgánem společenství je Revizor - je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Pokud není uvedeno jinak, platí pro Revizora všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.

1. Revizor je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Revizor v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

**Čl. IX**

**Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví následující pravidla uvedená v následujícím Domovním řádu.
4. **Domovní řád**

**A. Užívání bytů**

* 1. Vlastníci jednotek, nájemci bytů a členové jejich domácností (dále jen „uživatelé“) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující
	2. Vlastníci jednotek jsou povinni s ustanoveními této části stanov seznámit ostatní uživatele bytu a odpovídají za jejich dodržování.
	3. Žádná jednotka (bytová ani nebytová) nesmí být užívána k jinému účelu, než k jakému byla kolaudována. Žádná bytová jednotka nesmí být užívána ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé Společenství jako celku a v rozporu se stanovami Společenství.
	4. Uživatelé bytu musí předem požádat Výbor o povolení k činnosti, která by jakkoli mohla omezit nebo ovlivnit pravidla soužití definované v této části stanov. Tato činnost nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy, správců sítí a smí být v bytě uživatele vykonávána jen na základě tohoto povolení.

**B. Zdroje informací**

* 1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů. Jejich prostřednictvím předává Výbor a Správce domu nejdůležitější informace všem uživatelům domu.
	2. Uživatelé v případě žádosti komunikují se Společenstvím písemně a Výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska. Připomínky a dotazy lze zaslat na e-mail: [svjaugustinova@seznam.cz](https://amail.centrum.cz/main.php?utm_source=atlasHP&utm_medium=mailbox&utm_term=position-0#composeto)
	3. Pro členy Společenství je zřízena internetová adresa: ....................., kde jsou k dispozici aktuální  informace  o dění ve Společenství  včetně kontaktů na členy Výboru Společenství.

**C. Rušení klidu a ostatních obyvatel**

* 1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem, zápachem, vibracemi nebo jinak ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních uživatelů v domě.
	2. Uživatelé bytu jsou povinni zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních uživatelů, a to zejména v době od 22.00 do 08.00 hodin. Výbor může požadovat pokutu ve výši schválené Shromážděním za prokazatelné rušení klidu, pokud uvedené bude potvrzeno minimálně uživateli dvou okolních bytových jednotek a po první písemné výzvě nebude učiněna náprava.
	3. Vlastník bytu je ve smyslu povinností ke Společenství vyplývajících z dodržování pravidel tohoto domovního řádu odpovědný i v době své nepřítomnosti za to, aby chování uživatelů jeho bytu, hostů a domácích zvířat bylo v souladu s těmito pravidly.
	4. Uživatelé bytů nesmějí používat chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky a společná prostranství k jiným účelům než ke kterým jsou určeny. Tyto prostory slouží zejména ke vstupu a odchodu z bytu.
	5. Pokud Výbor Společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele bytů vykonávat pouze v době od 8.00 hod. do 18.00 hod.
	6. Žádný uživatel nesmí bez povolení či vážného důvodu vstoupit na část domu, která je výlučným vlastnictvím nebo ve výlučném užívání jiného uživatele bytu, např. balkony, sklepní kóje apod.
	7. Kdokoliv poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahů nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady.

**D. Nebezpečné činnosti**

* 1. Každý uživatel musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v domě. To znamená, že kamkoli do domu (tj. včetně sklepů a nebytových prostorů) nesmějí být vnášeny a kdekoli v domě nesmějí být skladovány nebezpečné látky a předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly. Dále to znamená, že nikdo nebude provádět neodborné zásahy do elektroinstalací.
	2. Žádné věci, zvláště hořlavé předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo z a do ostatních částí domu včetně společných prostor.
	3. Jakákoli škoda na společném majetku, průkazně způsobená nedbalostí vlastníka nebo uživatele bytu, člena jeho rodiny, nájemníka, návštěvy nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto vlastníku nebo uživateli bytu.
	4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek.
	5. Ve společných prostorách platí zákaz kouření.  Ve výtazích nelze přepravovat hořlavé látky ani provádět jinou požárně nebezpečnou činnost.

**E. Čistota**

* 1. Ve společných prostorách nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod.
	2. Jestliže budou ve společných prostorách tyto věci skladovány, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady Společenství. Uživatel může ve výjimečných případech požádat člena výboru Společenství o časově omezenou výjimku s tím, že skladovaný předmět bude označen jmenovkou majitele a časovým údajem a podpisem schvalujícího člena Společenství, který pak má právo kontroly.
	3. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se Správcem objektu.
	4. Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy, dále je zakázáno vyhazovat z balkónů a oken jakékoliv předměty např. odpadky, hlínu, zeleň nebo cigaretové nedopalky či zametat nečistoty z balkonů. Stejně tak není dovoleno čištění věcí ve společných prostorech.

**F. Vnější vzhled**

* 1. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány na společných pozemcích, ve společných prostorách a na vnější straně oken a balkónů bez předchozího souhlasu Shromáždění. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.
	2. Žádné televizní nebo radiové antény rozměru většího než 80 cm, markýzy, stínidla a zástěny přesahující půdorys domu, klimatizační jednotky, kouřové komíny, nesmějí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy bez předchozího rozhodnutí Shromáždění a jeho písemného souhlasu.
	3. Žádné prádlo, oblečení nebo jiné věci nesmějí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly půdorys domu. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště (vyjma umísťování kočárků a jízdních kol).
	4. Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnící a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího rozhodnutí Shromáždění a jeho písemného souhlasu.

5. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí souhlas Shromáždění.

**G. Škody na majetku**

* 1. Uživatelé bytu ani domácí zvířata nesmějí způsobovat škody na domech, chodnících, stromech, rostlinách, keřích, květinách, sadových úpravách nebo trávnících. Je povinností každého škodám zabránit.

Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu Správce přístup na střechu z důvodu garancí na hydroizolaci střešního pláště.

**H. Stěhování**

* 1. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 08.00 do 19.00 hod (po-ne). Stěhování
	2. mimo tyto hodiny není dovoleno.

**CH. Domácí zvířata**

* 1. Uživatelé bytů jsou odpovědni za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor.
	2. Výbor může požadovat pokutu za prokazatelné rušení štěkáním nebo jiným hlukem a to až do výše 5000,- Kč, pokud uvedené bude potvrzeno minimálně uživateli dvou okolních bytových jednotek a po první písemné výzvě nebude učiněna náprava.
	3. Pokud chované zvíře jakýmkoli způsobem znečistí společné prostory domu či přístupové cesty a prostory vchodů do domu, je jeho majitel či jinak zodpovědná osoba za toto zvíře toto znečištění neprodleně odstranit.
1. **Bezpečnost**
	1. Uživatelé bytů nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoliv způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
	2. Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby uživatelé neotvírali dveře osobám, které neznají. Zároveň uživatelé bytů nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.
	3. Ztrátu či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou uživatelé bytů povinni neprodleně oznámit Výboru Společenství.

**J. Obecná ustanovení**

* 1. V případě porušení této části stanov a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků (zejména doručení prokazatelné výzvy k odstranění porušení domovního řádu s relevantním termínem pro odstranění porušení) je Výbor Společenství oprávněn uložit viníkovi pokutu.
	2. Za porušení ustanovení domovního řádu může Společenství prostřednictvím Výboru stanovit pokutu až do výše 10.000,- Kč, kromě náhrady za větší škodu způsobenou na společném majetku, která bude vyčíslena dle skutečné výše škody a nákladů na její odstranění. V případě, že osoba, která škodu způsobila, jí dobrovolně nenahradí v plné výši, bude věc podstoupena k vymáhání v soudním řízení. Částky takto získané budou uloženy na účet Společenství a budou použity pro účely Společenství.
	3. V případě sporu nebo neshod souvisejícího s porušením pravidel nebo udělením pokut dle této části stanov, tj. při sporu nebo neshodách mezi Výborem a vlastníkem nebo uživatelem bytu, v případě vzniku sporů nebo neshod mezi vlastníky či uživateli bytů, se každá ze zainteresovaných stran musí nejdříve obrátit na Shromáždění Společenství jako rozhodčí orgán Společenství, přičemž prvně se vždy pokusí o přátelské urovnání sporu, dříve než se obrátí na soud.
	4. Při dlouhodobé nepřítomnosti (tj. po dobu delší než dva týdny) uživatelů bytu nebo nebytového prostoru je jejich povinností oznámit Výboru Společenství kontaktní adresu a telefonní číslo na konkrétní osobu, aby v případě havárie či neodkladných oprav v domě byla tato k zastižení. Tuto povinnost může uživatel bytu splnit i oznámením jména a kontaktních údajů osoby, která má klíče od bytu.
	5. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění
	6. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
	7. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
	8. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

5**. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

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

2. Smlouva se správcem obsahuje:

1. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
2. cena za služby poskytované správcem
3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
4. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
5. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
7. další náležitosti stanovené shromážděním.
8. změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
9. uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 4.1 až 4.3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

**Čl. X**

**Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství,**

**pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. V případech, kdy je u vlastníků bytů evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování vyšší než 15.000,- Kč, je statutární orgán oprávněn zahájit soudní vymáhání nedoplatků, včetně úroků z prodlení, dle platných právních předpisů.
8. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek. Příspěvky vlastníků na opravy a údržbu společných částí domu se nevyúčtovávají, převádí se do dalšího roku.
9. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
10. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
11. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

**Čl. XI**

**Ustanovení závěrečná**

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné. Pokud by mělo být doručováno do zahraničí, mohou být náklady poštovného členům individuálně účtovány.
5. Ustanovení odst. 1. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy byly odsouhlaseny shromážděním Společenství vlastníků pro dům Augustinova 2084-2086 konaném dne ………………………. a téhož dne nabyly platnosti.