

STANOVY

Společenství vlastníků Seidlova 470

Část I. – Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků zní: **Společenství vlastníků Seidlova 470**
2. Sídlo společenství vlastníků je na adrese: **Praha 4 - Kamýk, Seidlova 470/9, PSČ 142 00**
3. **IČO společenství vlastníků je: 72553677**

Čl. 2

Právní postavení společenství a členů společenství

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, vzniklou na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem zajišťování správy domu č.p. 470, na adrese Seidlova 470/9, Praha 4 (dále jen „dům“), stojícího na pozemku parc. č. 345/43, obec Praha, katastrální území Kamýk (dále jen „pozemek“) a pozemku.
2. Společenství se podřizuje zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako celku. Veškeré právní poměry společenství a členů společenství se řídí v plném rozsahu ustanoveními občanského zákoníku.
3. Za společenství jedná navenek statutární orgán, kterým je výbor společenství.
4. Společenství má ze zákona omezenou právní způsobilost nabývat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami (dále jen „správa“) společných částí domu a se správou pozemku zastavěného tímto domem a případně také dalších pozemků s těmito nemovitostmi souvisejících (dále společně jen „související pozemky“). Společenství má dále způsobilost nabývat práva a zavazovat se rovněž v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
5. Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek v domě vymezených na základě Prohlášení vlastníka budovy v souladu se zákonem (dále jen „bytová jednotka“).
6. Míra účasti členů v rámci společenství je určena velikostí jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich bytovým jednotkám.
7. Členové společenství přispívají na správu domu a souvisejících pozemků v rozsahu dle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich bytovým jednotkám.
8. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich bytovým jednotkám.
9. Ustanovení těchto stanov, týkající se bytových jednotek, se uplatní i ve vztahu k nebytovým prostorům.

Čl. 3

Právní režim spoluvlastnictví domu a pozemků a právní režim bytových jednotek v domě

1. Bytové jednotky a společné části domu byly vymezeny zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tedy právní vztahy k nim se řídí ustanoveními zákona o vlastnictví bytů; to neplatí-dojde-li v prohlášení vlastníka k novému vymezení bytových jednotek a společných částí domu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Bytové jednotky jsou samostatnými předměty právních vztahů. Právní vztahy k bytovým jednotkám se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.
3. Společné části domu jsou v bytovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu není samostatným předmětem právních vztahů. S převodem nebo přechodem vlastnictví bytové jednotky přechází automaticky spoluvlastnické právo ke společným částem domu v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech domu náležejícího k bytové jednotce.
4. Spoluvlastnictví souvisejících pozemků je regulováno zákonem tak, že vlastníci jsou povinni založit a udržovat právní režim spoluvlastnictví souvisejících pozemků tak, aby jejich spoluvlastnické podíly na souvisejících

pozemcích odpovídaly spoluvlastnickým podílům na společných částech domu náležejících k jejich bytovým jednotkám. Spoluvlastnické podíly na souvisejících pozemcích nejsou samostatným předmětem převodu. S převodem vlastnictví bytové jednotky jsou vlastníci povinni rovněž převést také spoluvlastnické podíly na souvisejících pozemcích,

5. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
6. Shromáždění společenství může schválit domovní řád a zásady pro užívání společných prostor, které upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných částí.

Část II. – Činnost společenství

Čl. 4

Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství je:
 - a) správa domu a pozemků a další činnosti v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku bytové jednotky (lodžie a sklepy).
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu dle prohlášení vlastníka,
 - c) údržba pozemků a údržba přístupových cest k domu
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace domu odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků bytových jednotek jako záloh na správu domu a pozemků, záloh na služby a jejich vyúčtování a vypořádání, stanovení a vybírání finančních prostředků od vlastníků jednotek do fondu oprav,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami, co jsou jiné právní předpisy v praxi – např. zákon č. 67/2013 – viz níže.
 - e) činnosti spojené s provozováním technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv (výměňková stanice, rozvody datových služeb),
4. Neplní-li vlastník bytové jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiných bytů (např. vytopením), je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka bytové jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
5. Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků včetně dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním bytových jednotek mimo služby, které si vlastníci bytových jednotek zajišťují přímo,
 - b) pojištění domu a případného nájmu společných částí domu
6. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 5**Další ustanovení související s činností společenství**

1. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky bytových jednotek i s třetími osobami.
2. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy společných částí.
4. Shromáždění společenství může rozhodnout o tom, že společenství bude nad rámec předmětu činnosti dle čl. 4 těchto stanov dále vykonávat či zajišťovat i jiné činnosti (např. v budoucnu vlastní kotelna, solární panely aj.).
5. Společenství je odpovědné za správu společných částí. Správu společných částí zajišťuje výbor. Společenství se však může na základě usnesení shromáždění rozhodnout, že provozní, technické, správní, evidenční, administrativní a obdobné činnosti spojené se správou společných částí zajistí také prostřednictvím třetích osob, které podnikají v příslušné oblasti a mají potřebné profesionální znalosti, zkušenosti a prostředky k plnění takových úkolů (dále jen „správce“).
6. Pokud se společenství rozhodne pro správce, vybere ho výběrovým řízením ze 3 nabídek, přičemž smlouva uzavřená se správcem musí umožňovat ukončení smlouvy výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce maximálně tři měsíce počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi správci.
7. Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství v oblasti správy společných částí z dalších činností společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Část III. – Členství ve společenství**Čl. 6****Členství**

1. Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek v domě. Členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky v domě.
2. Míra účasti člena v rámci společenství je určena velikostí jeho podílů na společných částech. Za dluhy společenství (např. při vzetí úvěru) ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Člen společenství je z právních úkonů týkajících se společné věci, oprávněn a povinen v poměru odpovídajícímu velikosti jeho spoluvlastnického podílu.
4. Členství vlastníků bytových jednotek ve společenství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy vlastník bytové jednotky nabytí vlastnictví dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k bytové jednotce v případech, kdy vlastník nabytí vlastnictví po dni vzniku společenství.

Čl. 7**Společné členství ve společenství**

1. Spoluvlastníci bytové jednotky - pokud je bytová jednotka ve spoluvlastnictví více osob, nebo manželů, jsou společnými členy společenství a jsou ze společného členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud se v těchto stanovách užívá termín „člen“ společenství, míní se tím rovněž podle povahy věci „společní členové společenství“, pokud z kontextu nebo povahy věci nevyplývá jinak.
2. Společní členové společenství vystupují v rámci činnosti společenství a při jednání, rozhodování a hlasování v rámci jeho orgánů jednotně jako jeden vlastník příslušné bytové jednotky a pro tyto účely mají jeden hlas odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, který je nedělitelný.
3. Společní členové společenství zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů.

Čl. 8**Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má kromě jiných práv stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními orgánů společenství, dále ještě tato práva:
 - a) podílet a účastnit se na činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a usneseními orgánů společenství,
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání
 - c) volit členy orgánů společenství a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění členů, do zápisů ze zasedání, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho příspěvku na správu společných částí a s jeho platbami za služby spojené s provozem a užíváním společných částí a bytových jednotek v domě a s jeho jinými platbami na činnost společenství, jakož i nahlížet do jiné dokumentace a evidence vedené společenstvím (např. revize, kontroly aj.).
 - f) obdržet včasné vyúčtování záloh na služby spojené s provozem a užíváním společných částí, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku,
 - g) obdržet přeplatek a zaplatit nedoplatek z vyúčtování záloh na platby členů společenství, a to nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování.
2. Člen společenství je kromě plnění jiných povinností stanovených právními předpisy povinen:
 - a) plnit povinnosti vyplývající pro něj z právních předpisů, těchto stanov a z usnesení orgánů společenství a dále také ze smluv uzavřených se společenstvím,
 - b) chránit majetek společný všem členům společenství a řádně užívat a udržovat bytovou jednotku, jakož i společné části a zařízení domu a pozemků,
 - c) udržovat bytovou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen společenství vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - d) neprodleně písemně či elektronicky oznámit společenství každou změnu údajů zapisovaných do seznamu členů, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy změna nastala.
 - e) písemně či elektronicky oznámit společenství počet osob užívajících jednotku a každou změnu v počtu takových osob, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy změna nastala,
 - f) písemně či elektronicky oznámit s předstihem nejméně 15 dnů společenství to, že bude vykonávat činnost podnikatelskou jako osoba samostatně výdělečně činná či obdobnou se sídlem či místem výkonu v bytové jednotce,
 - g) písemně či elektronicky oznámit s předstihem nejméně 15 dnů společenství to, že bude bytovou jednotku nebo i jen její část dočasně (např. prostřednictvím platformy Airbnb, Booking apod.) či dlouhodobě pronajímat, a to pro každý takový případ samostatně,
 - h) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu společných částí, stanovené zálohy na služby spojené s provozem a užíváním společných částí a bytových jednotek v domě, pokud takové služby zajišťuje společenství, a dále hradit řádně a včas nedoplatky vyplývající z vyúčtování takových služeb,
 - i) hradit řádně a včas případné jiné platby v souladu s právními předpisy nebo uložené usnesením shromáždění členů v souladu s těmito stanovami a právními předpisy,
 - j) v případě prodlení delším než 30 dnů po splatnosti s peněžitým plněním ve prospěch společenství má společenství možnost vymáhat vedle zákonného úroku z prodlení dále ještě sankci ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení
 - k) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami, usneseními orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení; to platí i pro osoby, kterým člen společenství umožnil vstup do domu, bytu nebo na pozemky (řemeslníci, příbuzní, známí aj.),
 - l) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,

- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu, bytu nebo na pozemky, dále též umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření množství spotřebované vody a tepla v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - n) umožnit na předchozí výzvu přístup do bytové jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, údržba, revize, opravy apod. ostatních bytových jednotek v domě nebo společných částí nebo pokud je třeba zjistit či ověřit technický stav jednotky, instalovat měřidla související s dodávkou energií a zjistit stav těchto měřidel,
 - o) v případě vzniku nebo hrozby havárie či jiné obdobné neodkladné události strpět vstup do bytové jednotky za účelem odstranění či zamezení jejich vzniku, a to i bez jeho přítomnosti či přítomnosti jiné jím pověřené osoby, pokud bude hrozit nebezpečí škody z prodlení,
 - p) oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zápis do seznamu členů společenství a pro potřeby správy společných částí, a to ve lhůtě 30 dnů,
 - q) oznamovat společenství řádně a včas všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s provozem a užíváním společných částí a příslušné jednotky, zejména změny v počtu osob užívajících jednotku, a to ve lhůtě 30 dnů,
 - r) písemně oznámit společenství svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která je v případě nutnosti (zejména v případě havárie) oprávněna umožnit třetím osobám vstup do bytu.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru jako statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství má právo požadovat, aby mu příslušný orgán společenství, vůči kterému právo uplatnil, bez zbytečného odkladu vyhověl (nestanoví-li zákon jinak) nebo bez zbytečného odkladu písemně sdělil, proč členovi nevyhověl.
 4. Člen společenství má v souvislosti s výkonem svého práva možnost nahlížet do dokumentů dle čl. 8 odst. 1. písm. e) těchto stanov právo požadovat vyhotovení kopií dokumentů. V případě, že bude člen společenství vyžadovat vyhovení kopií dokumentů, je společenství povinno mu je vyhotovit nejpozději do 5 dnů; člen společenství je povinen zaplatit společenství veškeré důvodně vynaložené náklady, které vznikly společenství v důsledku žádosti.
 5. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle čl. 8 odst. 2. písm. q) a r) těchto stanov je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 5 dnů před zamýšleným datem realizace přístupu s výjimkou případů, kdy je člen společenství povinen i bez předchozí výzvy umožnit vstup členu výboru či jím pověřené osobě do jednotky tehdy, pokud je odstraňována havárie či pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody.

Čl. 9

Pravidla pro údržbu, úpravy a opravy v jednotce člena společenství

1. Člen společenství je povinen:
 - a) písemně oznámit výboru minimálně 15 dnů předem záměr provést stavební úpravy nebo rekonstrukci jednotky či jiné stavební práce v rámci bytové jednotky, a to i v případě, že nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení stavby a v případech předpokládaných zákonem zajistit souhlas potřebných členů společenství.
2. Člen společenství je dále povinen:
 - a) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) po přechodím projednání s výborem písemné oznámení ve znění schváleném výborem na nástěnku v Domě, které bude obsahovat: termín započetí a ukončení prací, informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání přiček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
 - b) předat výboru kopii projektové dokumentace v případě všech stavebních úprav bytové jednotky (zejména pak např. stavební úpravy, která vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu nebo předchozí stavební povolení), poskytnout informace a podklady pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, nepoškozuji či neohrožují bytové jednotky jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání domu nebo bytů jiným vlastníkům za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechodí výzvě vstup výboru a výborem určeným třetím osobám do bytové jednotky. Právo na vstup může výbor uplatnit i opakovaně;

- c) dodržovat pokyny, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami jednotky uloženy výborem.
3. Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř jednotky nebo jsou přístupné pouze z jednotky, smí člen společenství provést výlučně s předchozím písemným souhlasem výboru, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
- a) nosné příčky v bytové jednotce jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.) bez posudku statika, který si opatří člen společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku Domu;
 - b) při pokládce podlahových krytin (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen společenství nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v bytové jednotce je člen společenství povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
 - c) jestliže člen společenství provádí úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí individuálně mimo plán společných oprav, nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
 - oken,
 - parapetů,
 - venkovních žaluzií,
 - lodžii a zábradlí na nich,
 - vchodových dveří do jednotky (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně – bezpečnostní normy) a dveřních rámců.
 - d) Montáž klimatizačních jednotek je možná [na lodžii] pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády.
4. Oprava stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř jednotky nebo výlučně užívané Společné části ve smyslu prohlášení vlastníka provádí a hradí člen společenství. Při zásahu do rozvodů je člen společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout po ukončení prací bez zbytečného odkladu společenství.
5. Člen společenství je povinen při stavebních úpravách bytové jednotky:
- a) zamezit znečištění a poškození Společných částí Domu
 - b) zabezpečit úklid Společných částí Domu na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
 - c) zajistit do 7 dnů opravu škod vzniklých na společných částech domu (např. poškrábání maleb, soklů, hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
 - d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.
- Jestliže člen společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena společenství, který povinnost porušil.
6. Časové omezení: Stavební úpravy v jednotce, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo jednotku, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod, o sobotách od 9.00 do 16.00 hod]. V neděli je provádění stavebních úprav je zakázáno.

Čl. 10

Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství podle jednotlivých bytových jednotek v domě, který obsahuje tyto údaje:
 - a) jméno a příjmení členů společenství, případně obchodní firmu nebo název, pokud je členem společenství právnická osoba,

- b) jejich rodné číslo nebo případně datum jejich narození nebo identifikační číslo právnické osoby,
 - c) adresu trvalého pobytu členů společenství, případně adresu sídla, pokud je členem společenství právnická osoba,
 - d) adresu, a to i elektronickou (e-mail a/nebo datová schránka) a telefonní číslo pro doručování písemností odlišnou od adresy trvalého pobytu nebo sídla, pokud je společenství sdělena,
 - e) údaje o počtu hlasů (velikost podílu na společných částech) jednotlivých členů při hlasování na shromáždění podle jednotlivých jednotek v domě,
 - f) den nabytí vlastnictví k jednotce, který je rozhodný pro stanovení dne, od kterého členové společenství nabývají práva a povinnosti spojená s členstvím ve společenství a
 - g) kontaktní údaje členů společenství, pokud jsou společenství sděleny.
2. Společenství zapisuje v seznamu změny v osobách členů bez zbytečného odkladu poté, kdy nový člen společenství oznámí společenství nabytí vlastnictví jednotky v domě a prokáže nabytí vlastnictví jednotky předložením příslušné smlouvy, rozhodnutí soudu nebo jiné listiny dokládající nabytí vlastnictví jednotky a oznámí společenství veškeré nezbytné údaje evidované v seznamu členů společenství. **Nový člen společenství je povinen tuto povinnost splnit nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí vlastnictví jednotky. Důkazní břemeno ohledně splnění povinnosti nového člena společenství podle tohoto ustanovení nese vždy příslušný nový člen společenství, přičemž v pochybnostech platí, že nový člen společenství splnil tuto povinnost až okamžikem, kdy je provedena změna v seznamu členů společenství.**
 3. Společenství může provést změny v seznamu členů i bez oznámení nového člena společenství, pokud se o vzniku členství nového člena společenství dozví v rámci své činnosti.
 4. Na nového člena společenství přecházejí veškeré dluhy související s vlastnictvím jednotky (zejm. pak dluhy ze záloh na služby, dluhy vůči společenství atd.) ze člena původního s výjimkou případu, kdy si nový člen společenství nechá vystavit doklad o bezdlužnosti od společenství, **a to nejpozději do 15 dnů přede dnem nabytí vlastnictví jednotky.**
 5. Vedením seznamu členů je pověřen výbor.
 6. Společenství doručuje písemné dokumenty a listiny na adresu trvalého pobytu, pokud je adresa v domě, pak vložení do poštovní schránky, v případě jiné adresy na mailovou adresu s potvrzením doručení. V případě nekomunikace člena společenství nebo nutnosti doručit závažný dokument bude tento odeslán doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenkou na adresu člena společenství, oznámenou a evidovanou v seznamu členů společenství ke dni odeslání zásilky. Pak platí fikce doručení, dokument je doručen třetí den následující po předání takové zásilky k přepravě. Toto se uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoliv důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že nebyla adresátem převzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje. Tím není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky.
 7. V případě doručování písemností společným členům společenství postačí doručení písemnosti společnému zástupci, pokud byl zvolen, nebo kterémukoliv ze společných členů, pokud si nezvolili společného zástupce.

Čl. 10

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnického práva k bytové jednotce,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
 - d) zánikem domu nebo zánikem příslušné jednotky,
 - e) zánikem společenství,
 - f) dalšími způsoby a v dalších případech předvídaných právními předpisy.
2. Společné členství zaniká zánikem spoluvlastnictví jednotky nebo právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci, který se vypořádává společně jmění manželů.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu společných částí ke dni účinnosti převodu a na fondy revize, měřičů tepla a vodoměrů. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro

převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou společných částí přejdou na nabyvatele jednotky, případně, že takové dluhy nejsou.

Část IV. – Orgány společenství

Čl. 11

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění a
 - b) výbor
2. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství.
3. Způsobilý být členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období člena voleného orgánu je pětileté.
6. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
7. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
8. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, je povinen svou funkci vykonávat s nezbytnou pečlivostí a loajalitou.
9. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 12

Shromáždění členů společenství

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemků na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů voleného orgánu a rozhodování o výši jeho odměny,
 - d) schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství jako i informaci o celkové výši příspěvků na správu společných částí pro příští období
 - e) schválení druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - (i) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - (ii) o změně podlahové plochy bytu,
 - (iii) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení bytových jednotek o změně podílu na společných částech,
 - (iv) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - (v) o opravě nebo stavební úpravě společné části, o udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy společných částí a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - h) schvalování rozpočtu společenství na kalendářní rok a výsledky jeho plnění (zejména investice)
3. Shromáždění si může vyhradit rozhodování věcí, které jinak náleží do působnosti výboru společenství.

4. Výbor je povinen svolat shromáždění minimálně jedenkrát za rok. Shromáždění, na kterém se má přijmout rozhodnutí dle odst. 2 písm. d) tohoto článku, se musí konat nejpozději do šesti měsíců od konce posledního účetního období. Výbor svolává shromáždění také vždy tehdy:
 - a) kdy je pro přijetí rozhodnutí výboru zapotřebí předchozí souhlas či schválení shromáždění členů,
 - b) kdy to vyžaduje zákon nebo kdy to vyžadují zájmy společenství nebo
 - c) kdy o to požádají členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; nesvolá-li výbor shromáždění, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
5. Konání shromáždění musí být členům společenství oznámeno písemnou pozvánkou zveřejněnou na webu a nástěnce společenství, vloženou do poštovní schránky, osobně nebo odeslanou na mailovou adresu (s potvrzením) zapsanou v seznamu členů společenství nejméně 15 dnů předem s uvedením data, hodiny a místa konání a pořadu zasedání shromáždění. Zasedání se koná vždy v domě. Je-li zasedání svoláno způsobem dle odst. 4 písm. c) tohoto článku, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal. Místo a čas zasedání budou určeny tak, aby pokud možno co nejméně omezovaly možnost členů společenství se ho účastnit.
6. Svolavatel shromáždění vždy připravuje podklady pro zasedání shromáždění. Podklady k pořadu zasedání musí být členům společenství dostupné v rámci předání pozvánky.
7. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno způsobem dle odst. 4 písm. c) tohoto článku (z vůle vlastníků), může být odvoláno nebo odloženo pouze se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
8. Kdo zasedání shromáždění zahájí, ověří, jeho usnášeníschopnost. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a zapisovatele. Pokud shromáždění svolává výbor, zahajuje zasedání pověřený člen výboru.
9. Předseda zasedání shromáždění vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen.
10. Pokud o to před rozeslání pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové společenství, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, zařadí výbor jako svolavatel na pořad jednání shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze o ni rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
12. Členové společenství se účastní shromáždění osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci. Členové společenství jsou oprávněni dostat na zasedání vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění.
13. Každý vlastník bytové jednotky (člen společenství) má počet hlasů (v %) odpovídající velikosti podílu na společných částech.
14. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
15. K přijetí usnesení podle čl. 12 odst. 2 písm. a), b), f) a g) těchto stanov je nutno dosáhnout alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství; K přijetí usnesení podle ustanovení § 1169 odst. 2 občanského zákoníku, kterým se mění prohlášení vlastníka, se vyžaduje dohoda dotčených členů společenství o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; účinnosti tato dohoda nabývá tehdy, pokud s ní v písemné formě souhlasí členové společenství s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou určenou v prohlášení vlastníka, a to i když nejsou stranami dohody.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
17. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
18. Výbor je povinen zajistit vyhotovení zápisu z každého zasedání shromáždění, a to nejpozději do 20 dnů od ukončení zasedání. Není-li to možné, vyhotoví zápis předseda příslušného zasedání shromáždění nebo osoba pověřená shromážděním.

19. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, kdo byl zapisovatelem, jaká usnesení byla přijata a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohou zápisu je originál pozvánky, presenční listina přítomných členů společenství včetně originálů plných mocí a podklady pro zasedání shromáždění. Zápis podepisuje předseda zasedání shromáždění a zapisovatel. Zápis se po vyhotovení vyvěšuje na nástěnku a zveřejňuje na webu společenství.
20. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění po předchozí domluvě s příslušným členem výboru, přičemž nahlížení do zápisů být členovi umožněno nejpozději do 10 pracovních dní ode dne, kdy o nahlížení požádal.

Čl. 13

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor jako svolavatel zašle podklady, návrh rozhodnutí = usnesení a hlasovací lístek na adresu členů Společenství dle čl. 12 odst. 5.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření = hlasovací lístek „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem na hlasovací lístek.
3. Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu svůj hlasovací lístek ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu platí, že se hlasování zdržel. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje vyšší počet hlasů.
4. Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení dle čl. 12, odst. 18 a 19 do 20 dnů po stanoveném termínu.

Čl. 14

Náhradní shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Ustanovení čl. 12 těchto stanov se uplatní přiměřeně.
2. Není-li svolané náhradní shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Ustanovení čl. 13 těchto stanov se uplatní přiměřeně.

Čl. 15

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství.
2. Výbor je kolektivním výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou společných částí s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Členy výboru mohou být pouze členové společenství.
3. **Výbor zastupuje předseda výboru samostatně.** Předseda výboru za společenství podepisuje tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a případně i údaj o své funkci.
4. Výbor má tři členy, kteří jsou do své funkce voleni a ze své funkce odvoláváni shromážděním.
5. Prvním statutárním orgánem společenství (pověřeným vlastníkem) bylo Bytové družstvo Seidlova, IČO: 618 61 421, sídlem Praha 4 – Kamýk, Seidlova 472/13, PSČ 142 00.
6. Výbor ze svých členů volí a odvolává předsedu výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
7. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Výkon jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení na svém zasedání projednal příslušný orgán, tedy zpravidla shromáždění, nejpozději však uplynutím 3 měsíců ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení. Klesne-li počet členů výboru pod dva, je povinností výboru svolat shromáždění s programem zahrnujícím projednání odstoupení člena či členů z funkce a volbu nových členů výboru.

8. Výbor je za svou činnost odpovědný shromáždění. Výbor uvnitř společenství zastupuje jeho předseda.
9. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Jednání výboru je možno je provádět elektronickou komunikací a nejsou veřejná, členové společenství mají však právo požadovat podklady pro jednání výboru a výstupy z jednání výboru.
10. Do působnosti výboru náleží:
 - a) vedení společenství a organizace a zajištění všech činností společenství,
 - b) plnění povinností společenství stanovených zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění,
 - c) rozhodování veškerých otázek a věcí, které nepatří do výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění pro své rozhodnutí výslovně nevyhradilo.
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a údržby, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s provozem a užíváním společných částí a bytových jednotek v domě, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují samostatně,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení rozpočtu a účetní závěrky a za předložení přiznání k daním příslušnému finančnímu úřadu, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů a předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě společných částí a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu,
 - e) zajišťuje řádné vedení písemností a evidence společenství, včetně seznamu členů,
 - f) rozhoduje o výši záloh členů společenství na služby spojené s provozem a užíváním společných částí a bytových jednotek v domě,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství konkrétní výši příspěvků na ně připadající podle usnesení shromáždění a dále výši záloh na úhradu za služby spojené s provozem a užíváním společných částí a bytových jednotek v domě a to vždy prokazatelně písemnou formou či elektronicky.
 - h) zajišťuje vyúčtování zaplacených záloh na 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) 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,
 - k) zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství a
 - l) plní další povinnosti vyplývající ze zákona, zejména pak plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Pro schválení usnesení je potřeba většiny hlasů všech členů výboru.
13. Členům výboru náleží za výkon jejich funkce odměna, kterou schvaluje shromáždění

Část V. – Hospodaření společenství

Čl. 16

Obecná ustanovení

1. Společenství každý rok sestavuje rozpočet, který představuje přehled plánovaných příjmů a nákladů na výkon činnosti společenství dle těchto stanov. Sestavením rozpočtu je pověřen výbor.
2. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství a vytvoření dostatečně velké peněžní rezervy určené především na opravy společných částí a na plánované budoucí investice společenství.
3. Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky členů na správu domu a pozemků,

- b) úroky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c) úroky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, smluvní pokuty dle čl. 8 odst. 2 písm. I a J.) těchto stanov, a pokuty za nesplnění povinnosti člena podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- 4. Příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- 5. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě
- 6. Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku jsou zejména:
 - a) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, datové a telefonní služby, poštovné aj.
- 7. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemků.
- 8. Společenství zřizuje tento účelově vázaný fond:
 - a) Společenství zřizuje fond oprav. Fond oprav obsahuje prostředky vyhrazené pro účely placení průběžných nákladů na opravy, rekonstrukce a vylepšení společných částí. Společenství dále zřizuje fond revize, fond měřiče tepla a fond vodoměry.
- 9. Shromáždění členů může rozhodnout o zřízení dalších účelově vázaných fondů.

Čl. 17

Pravidla pro správu domu a pozemků

1. Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy domu a pozemků třetí osobu.
Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je výbor oprávněn rozhodnout o
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku [50.000,- Kč]; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
2. Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je výbor oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč bez DPH; tento limit neplatí, pokud jde o havarijní opravu nebo o opravu vyplývající z revizní zprávy
3. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč bez DPH je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit více dodavatelů nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 18

Úhrada příspěvků a jiných plateb členů společenství

1. Výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby, popřípadě jiné platby na činnost společenství uložené shromážděním nebo vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov, odpovídá výši podílů jednotlivých členů na společných částech; to neplatí pro příspěvky a zálohy na:
 - a) odměny a platby členům Výboru, odměna za správu domu
 - b) vedení účetnictví, příspěvky do účelových fondů, které nesou všichni členové společenství rovným dílem.
 - c) Výbor může rozhodnout, že výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby, popřípadě jiné platby na činnost společenství uložené členům shromážděním nebo vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov, nebude odvozena od podílů na společných částech ale například od počtu osob žijících v jednotkách. To se týká zejména nákladů na: úklid společných částí domu, na odvoz domovního odpadu.

2. Konkrétní výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby se stanovuje podle podílu obytné plochy jednotlivých bytů na celkové obytné ploše v domě v m².
3. Výbor rovněž upraví výši příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby v případě změny počtu osob v bytě nebo podstatné cenové změny dodávaných služeb, a zašle ho příslušnému členu společenství na adresu uvedenou v seznamu členů nebo osobně.
4. Nerozhodne-li společenství nebo správce jinak, jsou příspěvky jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na služby splatné měsíčně a to nejpozději k 15. dne měsíce, za který se příspěvky a zálohy platí.
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát ročně, a to vždy zpětně za uplynulý kalendářní rok nejpozději do konce dubna následujícího roku a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování; není-li takový způsob rozúčtování stanoven, bude vyúčtování provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem, zejména se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „Zákon o službách“).
6. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 15 dnů od doručení námítky.
7. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
8. Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách může výbor stanovit pokutu za prodlení s peněžním plněním ve výši až 50,- Kč denně
9. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu společných částí předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Příspěvky členů společenství na správu domu (platby do fondu oprav a účelových fondů) nepodléhají vyúčtování a nevyčerpané zůstatky těchto finančních prostředků se vždy převádí do následujícího kalendářního roku.

Čl. 19

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění vlastníků konaném dne a ruší platnost předcházejících stanov.
2. O přijetí těchto stanov je pořízen notářský zápis, který je uložen ve Sbírce listin Městského soudu v Praze
3. Ve věcech v těchto stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů České republiky.

V Praze dne

Společenství vlastníků Seidlova 470