

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČP. 1022 V LIBNI

## Článek 1: Úvodní ustanovení

- 1.1 Název společenství vlastníků jednotek (dále též jen „společenství“) zní: Společenství vlastníků čp. 1022 v Libni.
- 1.2 Sídlem společenství je: Na Rokytce, Pivovarnická 1022, 180 00 Praha 8 – Libeň.
- 1.3 Identifikační číslo společenství je: 271 91 206.
- 1.4 Vzájemně prospěšným účelem společenství je zajišťování správy domu; jde o dům čp. 1022 (Na Rokytce 22, Pivovarnická 3) v katastrálním území Libeň v Praze 8 (dále též jen „dům“).
- 1.5 Společenství je právnickou osobou; v právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá svým majetkem. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- 1.6 Jednacím jazykem ve společenství je čeština.

## Článek 2: Práva a povinnosti člena a společenství

- 2.1 Přijetím členství ve společenství (dále též jen „členství“) se člen společenství (dále též jen „člen“) zavazuje chovat se vůči společenství čestně, zachovávat jeho vnitřní řád a šetřit oprávněné zájmy společenství. Společenství se chová vůči členům čestně a šetří oprávněné zájmy členů.
- 2.2 Podle povahy záležitosti odpovídají právům členů povinnosti společenství a povinnostem členů odpovídají práva společenství. Práva a povinnosti člena se určují podle poměru velikosti jeho podílu na společných částech domu, ledaže z povahy záležitosti vyplývá něco jiného. Žádná práva člena se neurčují podle délky jeho členství.
- 2.3 Má-li jednotka více spoluvlastníků, jsou všichni společnými členy; tito společní členové zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Nestanoví-li zákon ani tyto stanovy jinak, jsou společní členové co do práv i povinností člena vůči společenství oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Ustanovení tohoto bodu stanov se vztahuje i na případ, kdy je jednotka ve společném jmění manželů.
- 2.4 Člen má právo
  - 2.4.a účastnit se (postupem podle zákona a těchto stanov) rozhodování ve společenství a volit a být volen (postupem podle zákona a těchto stanov) do volených orgánů společenství,
  - 2.4.b seznámit se s tím, jak se dům spravuje, a s hospodařením ohledně domu, zejména nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy domu, jakož i do účetních knih a dokladů,
  - 2.4.c na vydání výpočtového listu plateb (dále též jen „výpočtový list“) za svou jednotku, tj. byt nebo nebytový prostor; společenství mu první výpočtový list (podle stavu ke dni jeho vystavení) odešle nebo doručí do 30 dnů ode dne, kdy mu člen doloží, že nabyl členství, přičemž každý výpočtový list obsahuje alespoň označení jednotky a aktuální výši měsíčního příspěvku člena na správu domu a na úhradu cen plnění, spojených s užíváním jednotek v domě (dále též jen „služby“),
  - 2.4.d člen má též další práva, stanoví-li tak zákon nebo tyto stanovy anebo v souladu s nimi rozhodnutí společenství.
- 2.5 Člen je povinen
  - 2.5.a řádně užívat a udržovat svou jednotku, dům a pozemek, a to v souladu s jejich stavebním a funkčním určením, velikostí, stavem a všemi dalšími relevantními vlastnostmi jednotky, domu a pozemku, vždy šetrně, ohleduplně a jako řádný hospodář tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled jednotky, domu a pozemku, a tak, aby se jednotka, dům ani pozemek užíváním nijak nepoškozovaly ani nepřiměřeně neopotřebovávaly,
  - 2.5.b ve své jednotce i jinde v domě a na pozemku
    - 2.5.b.1 zachovávat a udržovat čistotu a pořádek,
    - 2.5.b.2 dodržovat zákony, bezpečnostní, hygienická, zdravotní, stavební, památková, protipožární, evakuační a obdobná pravidla (včetně norem, a to i doporučujících, a pokynů v návodech ke spotřebičům, zařízením apod.), domovní řád, který je nedílnou součástí těchto stanov (dále též jen „domovní řád“), požární řád, dobré mravy a dobré sousedské vztahy, místní pravidla a zvyklosti, pravidla obvyklá pro chování v obytném domě a rozumné pokyny (a to i ohledně odhlučnění) pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (včetně nočního klidu a klidu o sobotách, nedělích a svátcích) a respektovat stáří, vzhled, technické parametry a další vlastnosti jednotky, domu a pozemku, například tloušťku, pevnost a zvukovou propustnost (i kročejovou průzvučnost) podlah, stropů, zdí a jiných konstrukcí, propojení pater a jiných částí domu, statiku stavby apod.,
    - 2.5.b.3 neztěžovat výkon práv jiných osob, nerušit jiné osoby (zejména při jejich řádném bydlení v domě) a zdržet se všeho, co by mohlo v míře nepřiměřeně místním poměrům způsobit obtěžování jiných osob kouřem, prachem, plynem, pachem, výpary, světlem, stínem, vodou, odpadem, hlukem, otřesy

- a jinými podobnými účinky (imisemi) a co by mohlo omezovat obvyklé užívání jednotek, domu a pozemku, a
- 2.5.b.4 předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu a pohody bydlení, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem a imisí,
  - 2.5.c řádně a včas platit společenství platby, zejména měsíční platby ohledně své jednotky podle aktuálního výpočtového listu (a to nejpozději do konce kalendářního měsíce, za nějž platba náleží, a bez dalšího, zejména bez výzvy, bez fakturace apod.) a nedoplatek z vyúčtování služeb (a to jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování), jestliže vyúčtování skončilo ohledně jeho jednotky nedoplatkem člena;
  - 2.5.d člen má též další povinnosti, stanoví-li tak zákon nebo tyto stanovy anebo v souladu s nimi rozhodnutí společenství.
- 2.6 Člen je povinen zajistit, aby povinnosti podle bodu 2.5., písm. a) a b) těchto stanov v jednotce i jinde v domě a na pozemku dodržoval také každý, komu jakkoliv zpřístupní jednotku nebo jinou část domu či pozemek (například řemeslník nebo jiný dodavatel, nájemce, návštěvník apod.). Člen je povinen učinit domovní řád nedílnou součástí každé písemné smlouvy, kterou uzavírá a podle níž má být plněno v domě či na pozemku (například smlouvy o dílo, nájemní smlouvy apod.). Tutéž povinnost má ohledně každé smlouvy, kterou uzavírá a podle níž má být plněno v domě a na pozemku, i společenství; kromě toho je společenství povinno zajistit, aby byl domovní řád vyvěšen na informační desce, případně i na jiných vhodných místech v domě a na pozemku.
  - 2.7 Společenství členovi odešle nebo doručí 1) ohledně každé změny měsíčních plateb nový výpočtový list, a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha záležitosti, a 2) ve lhůtě, kterou stanoví zákon nebo rozhodnutí společenství, vyúčtování služeb; oboje zajišťuje výbor, stejně jako vyplacení přeplatku členovi, jestliže vyúčtování služeb skončilo ohledně jeho jednotky přeplatkem člena.
  - 2.8 Společenství eviduje potřebné údaje o členovi, zejména jméno a bydliště, datum narození, trvalý pobyt, telefonní číslo, e-mailovou adresu a datovou schránku, jakož i adresu pro doručování; tyto údaje eviduje společenství také o osobách, užívajících členovu jednotku (včetně jejich celkového počtu), a o osobách, které do ní zajistí vstup v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a člen nebude v jednotce přítomen. U členů eviduje společenství kromě toho i den a způsob vzniku a zániku členství a u společných členů také to, kdo je jejich společným zástupcem.
  - 2.9 Člen je povinen společenství bez prodlení (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha záležitosti) písemně oznámit (a podle povahy záležitosti k výzvě společenství též prokázat) údaje, uvedené v bodě 2.8. těchto stanov, a to o sobě i o jiných tam uvedených osobách, jakož i každou změnu těchto údajů (včetně celkového počtu osob, užívajících jeho jednotku); společenství je povinno bez prodlení změnu zohlednit. Společenství tyto údaje nikomu nesděluje, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak; v odůvodněných případech je může sdělit členům, příp. jiným uživatelům jednotek a jiných částí domu, avšak vždy s poučením, že tyto údaje mohou použít jen v souvislosti se záležitostmi ohledně domu.
  - 2.10 Člen nesmí ohrozit, změnit či poškodit společné části domu a vzhled a vnitřní uspořádání a statiku domu. Nestanoví-li zákon jinak, nesmí člen v domě bez předchozího výslovného písemného souhlasu společenství provádět, a to ani na svůj náklad, ani nikomu trpět stavební a jiné změny. Nic, co podle zákona či smlouvy vyžaduje rozhodnutí, souhlas či uvědomění soudu, úřadu nebo jiného subjektu, nesmí člen provádět ani trpět před úplným splněním všech takových náležitostí, přičemž úplné kopie všech svých příslušných podání a úplnou dokumentaci, jakož i úplné kopie vše došlých úředních listin, doručí člen společenství vždy bez prodlení. Při jakýchkoliv opravách, úpravách a jiných změnách v domě je člen povinen, pokud tak rozhodlo společenství, postupovat podle rozhodnutí společenství, a to i ohledně termínu, způsobu a dalších pravidel změn (včetně použitých materiálů a postupů a rovněž výběru dodavatele); to se týká i havarijních či jinak urgentních oprav, jestliže společenství předem rozhodne např. o konkrétním dodavateli.
  - 2.11 Člen je povinen při užívání domu respektovat také to, že vlastnosti domu a pozemku, pravidla a zvyklosti neumožňují v domě a na pozemku
    - 2.11.a chovat jiná než v tuzemských velkoměstských domech běžná zvířata, zvířata obtěžující okolí (například zápachem, hlukem či nečistotou), zvířata nebezpečná (například útočná) či odporná ani taková, která jsou za nebezpečná či odporná běžně považována, jakož ani větší než běžné množství jakýchkoliv zvířat; o pěstování rostlin to vše platí přiměřeně;
    - 2.11.b podnikat nebo provozovat jiné činnosti naplňující znaky podnikání či obdobné činnosti anebo takové činnosti trpět (byť i jen příležitostně, nevýdělečně, bez povolení či uvědomění úřadů nebo bez přidělení identifikačního čísla), ledaže by šlo o činnosti v tuzemských velkoměstských domech běžně vykonávané, které neruší pohodu bydlení (za takové činnosti se nepovažují erotické, hotelové a obdobné služby ani skladování věcí nesouvisejících s bydlením, ledaže by byla část domu k těmto účelům stavebně určena a tyto činnosti v domě by byly úředně schváleny).
  - 2.12 Člen je povinen společenství a jím určeným osobám zpřístupnit jednotku ke kontrole jeho stavu a užívání, k provádění oprav (tím se rozumí opravy společných částí domu, které se nacházejí v jednotce anebo k nimž je přístup skrze jednotku; opravy jednotky provádí na své náklady člen), k instalaci

a opravám zařízení pro měření spotřeby vody, energií apod. a ke zjištění naměřených hodnot, jakož i v jiných případech, kdy tak stanoví zákon, tyto stanovy nebo rozhodnutí společenství; o takovém zpřístupnění informuje společenství člena nejpozději 3 dny předem, ledaže by hrozilo nebezpečí z prodlení.

- 2.13 Jednotku může vždy užívat (a zdržovat se v ní) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem jednotky a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v jednotce v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 2.14 Společenství se stará o dům jakožto celek, a to tak, aby mohl každý člen nerušeně užívat svou jednotku. Pokud je určen správce domu, může vykonávat, nevylučuje-li to povaha záležitosti, některé činnosti za společenství; obdobně to platí o uplatňování práv a plnění povinností společenství.

### **Článek 3: Vznik a zánik členství**

- 3.1 Členství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Kdo byl vlastníkem jednotky v domě ke dni vzniku společenství, stal se členem dnem vzniku společenství. Každý nabyvatel jednotky v domě po dni vzniku společenství se stává členem současně s nabytím jednotky, zejména jejím převodem nebo přechodem; nejpozději současně s tím pozbývá členství jeho právní předchůdce.
- 3.2 Má se za to, že pokud se někdo jakkoliv uchází o vlastnictví jednotky v domě, projevuje tím vůli být vázán těmito stanovami od okamžiku, kdy se stane členem.
- 3.3 Každý, kdo nabude jednotku v domě do vlastnictví a stane se tak členem, to oznámí společenství, a to bez prodlení, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, vždy s úplnou kopií dokladu o svém vlastnictví a dne a způsobu jeho vzniku a s uvedením a) tohoto dne a způsobu, b) počtu uživatelů jednotky a c) údajů podle bodů 2.8 a 2.9 těchto stanov o sobě a o všech uživateli jednotky.
- 3.4 Z důvodu zániku členství za trvání společenství nemá nikdo nárok na jakoukoliv část majetku společenství ani na žádné jiné plnění od společenství.

### **Článek 4: Společná ustanovení o orgánech společenství**

- 4.1 Orgány společenství jsou shromáždění a výbor. Výbor je voleným orgánem společenství.
- 4.2 Jednání orgánů společenství se svolává do Prahy, zpravidla do domu nebo do jeho blízkosti.
- 4.3 Při zahájení jednání orgánu společenství se vždy zjistí a vyhlásí počet přítomných, a to podle listiny přítomných. Nerozhodne-li tento orgán předem jinak, není jeho jednání přístupné jiným osobám než členům orgánu a osobám, které na jednání pozval svolavatel, a jednání orgánu řídí (je-li přítomen) předseda orgánu (v případě shromáždění předseda výboru, při jeho nepřítomnosti místopředseda výboru), případně jím pověřená osoba.
- 4.4 Orgán společenství je způsobilý se usnášet za přítomnosti členů orgánu, kteří mají v orgánu většinu všech hlasů, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí orgánu společenství se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů orgánu, ledaže zákon nebo tyto stanovy stanoví jinak.
- 4.5 Na shromáždění má každý člen tolik hlasů, kolik jich odpovídá poměru velikosti jeho podílu na společných částech domu; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Ve voleném orgánu má každý jeho člen, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, jeden hlas. Hlasuje se veřejně, ledaže se orgán rozhodne, a to před započítáním hlasování, že se bude hlasovat tajně.
- 4.6 O průběhu jednání orgánu společenství se pořídí zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a pořadí jednání orgánu, přijatá usnesení a výsledky hlasování, případně i nepřijatá námítky členů orgánu, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Nesouhlasí-li člen orgánu společenství s usnesením, má právo požadovat, aby to bylo v zápise uvedeno; nesouhlas ani jeho uvedení v zápise jej však nezavazuje povinností plnit přijaté usnesení. Nestanoví-li zákon, tyto stanovy či platné rozhodnutí orgánu společenství jinak, pořídí zápis předseda orgánu (v případě shromáždění předseda výboru), případně jím pověřená osoba, a jeho kopii odešle nebo doručí členům orgánu do jednoho měsíce od data jednání; pozvánku k jednání, byla-li písemná, podklady a listinu přítomných poté připojí k originálu zápisu.
- 4.7 Pokud to zákon nevylučuje, připouští se ve volených orgánech společenství rozhodování per rollam (mimo zasedání).
- 4.8 Člen voleného orgánu společenství je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou vůči společenství, s potřebnými znalostmi a pečlivostí a s péčí řádného hospodáře a dodržovat zákon a tyto stanovy.
- 4.9 Funkční období členů volených orgánů společenství činí pět let; počítá se ode dne zvolení, ledaže by bylo při volbě výslovně uvedeno, a to i v příslušném zápise z jednání shromáždění, že se funkční období počítá od jiného dne. Každý může být současně členem pouze jednoho voleného orgánu; ze společných členů společenství může být členem orgánu jen jeden. Každý může být do volených orgánů volen opakovaně. Ten, komu zanikla funkce ve voleném orgánu, je povinen společenství bez prodlení vydat

všechny listiny i jiné věci, související s jeho výkonem funkce; to neplatí, byl-li do téhož orgánu zvolen znovu a navazuje-li jeho nové funkční období bezprostředně na den zániku funkce.

- 4.10 Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením. Jeho funkce zanikne uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení společenství, ledaže by zanikla jiným způsobem ještě před uplynutím této lhůty.

### Článek 5: Shromáždění

- 5.1 Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství; tvoří je všichni členové. Dílčí shromáždění se nepřipouštějí.
- 5.2 Shromáždění je svoláváno výborem tak, aby se jeho zasedání konalo nejméně jedenkrát v každém kalendářním roce. Výbor svolá shromáždění k zasedání vždy, je-li to v důležitém zájmu společenství, nebo dají-li k tomu písemně podnět členové, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů.
- 5.3 Pozvánka na shromáždění musí obsahovat místo, čas a pořad zasedání; nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členovi se s nimi včas seznámit. Pozvánka musí být na informační desce v domě vyvěšena nejpozději 15 dnů před dnem zasedání; nejpozději v den tohoto vyvěšení ji společenství doručí do listovních schránek v domě a odešle též na e-mailové (případně jiné) adresy členů. Jestliže člen neoznámil společenství e-mailovou adresu a v katastru nemovitostí má uvedenou jinou adresu než v domě, odešle mu společenství pozvánku na tuto adresu, a to nejpozději v den jejího vyvěšení na informační desce v domě.
- 5.4 Člen se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo na více shromážděních; zástupce je povinen doručit ji společenství nejpozději při svém příchodu na první shromáždění, kde podle ní hodlá člena zastupovat (to platí i pro jiné listiny, osvědčující zastoupení člena). Nestanoví-li zákon jinak, plná moc nevyžaduje formu veřejné listiny a podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen. Nikdo nesmí být na shromáždění zmocněncem členů, kteří mají více než jednu třetinu všech hlasů ve společenství; jinak platí, že nemá pro jednání na shromáždění udělenou žádnou plnou moc.
- 5.5 Při příchodu na shromáždění se každý člen prokáže svým platným průkazem totožnosti a podepíše se do listiny přítomných. Kdo hodlá na shromáždění jednat za člena – právnickou osobu, předloží kromě toho i její výpis z veřejného rejstříku nebo jinou obdobnou listinu, z níž je patrné, že je za ni oprávněn jednat; pokud tato listina není v češtině, musí být opatřena úředním překladem do češtiny. K listinám, které nesplňují tyto náležitosti, se nepřihlédne. Výbor může rozhodnout, že se od prokazování průkazem totožnosti upustí, jde-li o osobu osobně známou alespoň dvěma přítomným členům výboru. Ustanovení tohoto bodu stanov platí i pro zmocněnce a pro plnou moc podle předcházejícího bodu těchto stanov.
- 5.6 Do působnosti shromáždění patří
- 5.6.a změna stanov,
- 5.6.b volba a odvolávání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
- 5.6.c rozhodování o hospodaření společenství (včetně rozhodování o výši příspěvků členů na správu domu a na úhradu cen služeb a o cílech a zásadách činnosti společenství), schválení účetní závěrky, příp. i plánu oprav a rozpočtu,
- 5.6.d rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky, o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech a o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena,
- 5.6.e udělování předchozího souhlasu k nabytí, pozbytí nebo zatížení nemovitých věcí společenstvím nebo k jinému nakládání společenství s jeho nemovitými věcmi a k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím (včetně schválení výše a podmínek úvěru),
- 5.6.f určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (**dále též jen „správce domu“**), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem domu a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- 5.6.g rozhodování v dalších záležitostech, stanoví-li tak zákon nebo tyto stanov, jakož i v záležitostech, v nichž si shromáždění v souladu se zákonem a těmito stanovami rozhodování vyhradí.
- 5.7 Souhlas všech členů společenství se vyžaduje k přijetí rozhodnutí shromáždění o pozbytí či zatížení nemovitého majetku společenství, o zadlužení společenství a o zrušení společenství, jakož i k přijetí dalších rozhodnutí, stanoví-li tak zákon. Ke změně stanov společenství se vyžaduje přítomnost členů, kteří mají dvě třetiny všech hlasů, a souhlas dvou třetin přítomných hlasů; jestliže však při změně stanov jde výlučně o jejich přizpůsobení kogentnímu ustanovení zákona, postačí dosažení kvor podle bodu 4.4 těchto stanov.
- 5.8 Společní členové na shromáždění hlasují vždy společně, jako by šlo o jednoho člena.

## **Článek 6: Výbor a jednání za společenství**

- 6.1 Výbor je statutárním orgánem společenství. Výboru přísluší vedení společenství. Výbor plní usnesení shromáždění, není-li toto usnesení v rozporu se zákonem, a odpovídá shromáždění za svou činnost. Výbor zajišťuje činnost společenství, jakož i řádné vedení účetnictví, překládá shromáždění ke schválení účetní závěrku a vykonává další činnosti, které vyplývají ze zákona a z těchto stanov. Výbor jedná za společenství také navenek. Výbor má čtyři členy, které volí shromáždění; členové výboru volí ze svých řad jednoho předsedu výboru a jednoho místopředsedu výboru.
- 6.2 Výbor je svoláván předsedou výboru (v době jeho nepřítomnosti místopředsedou výboru) tak, aby se jeho jednání konalo nejméně jedenkrát v každém kalendářním čtvrtletí.
- 6.3 Společenství je zastupováno výborem. Jde-li o právní jednání, činěné společenstvím v písemné formě, podepisuje se za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis předseda výboru (v době jeho nepřítomnosti místopředseda výboru) a kterýkoliv další člen výboru.
- 6.4 Jestliže je to v zájmu společenství nebo vyžaduje-li to nutná potřeba, může výbor zmocnit k zastupování společenství třetí osobu, a to případně i s tím, že tato osoba je oprávněna ustanovit za sebe dalšího zástupce.

## **Článek 7: Hospodaření společenství**

- 7.1 Při hospodaření společenství a při nakládání s jeho majetkem se přihlíží k účelu společenství. O svých majetkových poměrech vede společenství spolehlivé záznamy. Společenství je oprávněno nabývat věci movité i nemovité, nestanoví-li zákon jinak.
- 7.2 Účetním obdobím je kalendářní rok, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy anebo shromáždění v souladu se zákonem a těmito stanovami jinak. Nerozhodne-li shromáždění jinak, je hospodaření společenství přebytkové nebo vyrovnané; to neplatí, čerpají-li se přebytky z minulých účetních období. Společenství své hospodaření daňově optimalizuje, umožňuje-li to zákon. Výbor předloží účetní závěrku za uplynulé účetní období vždy prvnímu shromáždění, svolanému po jejím zpracování.
- 7.3 Nejde-li o poruchy, vady, havárie a jiné záležitosti, které nesnesou odkladu, může výbor rozhodnout o opravě či úpravě v domě a o nakládání s movitými věcmi ve vlastnictví společenství jen tehdy, nepřevýší-li náklad na opravu nebo cena věci v jednotlivém případě desetinásobek minimální měsíční mzdy v České republice. Nevylučuje-li to povaha záležitosti, opatří výbor, pokud náklad na opravu nebo cena věci v jednotlivém případě převýší pětinasobek minimální měsíční mzdy v České republice, nabídky alespoň od tří možných dodavatelů opravy nebo věci.
- 7.4 Každý člen přispívá na správu domu podle poměru jeho podílu na společných částech domu, ledaže zákon nebo rozhodnutí shromáždění stanoví jinak.
- 7.5 Člen, který způsobí společenství újmu, je povinen ji nahradit; totéž platí o újmě způsobené společenstvím členovi. Obdobně to platí o újmě, způsobené členem či společenstvím v domě či v souvislosti se záležitostmi ohledně domu.
- 7.6 Za činnosti, uskutečněné společenstvím ve prospěch jen některého člena, případně jen některých členů, může společenství od tohoto člena, případně od těchto členů požadovat náhradu nákladů; tato náhrada nebo její část může být i paušální.

## **Článek 8: Ustanovení společná a závěrečná**

- 8.1 Společenství v domě zřizuje informační desku, na níž podle povahy záležitosti zveřejňuje svá rozhodnutí a jiné informace. Kromě toho lze informační desku členům zpřístupnit též prostřednictvím internetových stránek.
- 8.2 Vždy, kdy tak stanoví zákon nebo tyto stanovy, se rozhodnutí společenství oznámí členovi písemně; to zajišťuje výbor.
- 8.3 Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, může být odeslání písemnosti společenstvím členovi, jakož i členem společenství, nahrazeno jejím převzetím, pokud je příjemce stvrdil svým podpisem na kopii doručované písemnosti; obdobně to platí o e-mailové zprávě, potvrdí-li příjemce, že ji obdržel. Pokud s tím člen souhlasí a zákon to nezakazuje, může si společenství pro svou vnitřní potřebu pořídit kopii dokladu, kterým se člen při převzetí písemnosti prokázal.
- 8.4 Ve vztahu mezi společenstvím a členem navzájem se ohledně doručování písemností má za to, že došla zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Jinak se zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, považuje za doručenu dnem, kdy došla do sféry dispozice adresáta, ledaže adresát nenabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit.
- 8.5 Užívání společných částí domu a jiné věci, neupravené těmito stanovami včetně domovního řádu, se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
- 8.6 Podíl člena na společných částech domu se určuje podle poměru podlahové plochy jeho jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. V pochybnostech rozhoduje stav podle katastru nemovitostí.

- 8.7 Kde se v těchto stanovách mluví o domě, rozumí se tím vždy také domem zastavěný pozemek a pozemek s domem věcně související, ledaže by z povahy záležitosti vyplývalo něco jiného.
- 8.8 Kde se v těchto stanovách, v zákoně a jinde mluví o stanovách společenství, rozumí se tím pro společenství výlučně tyto stanovy. Součástí těchto stanov je domovní řád.
- 8.9 Kde se v těchto stanovách mluví o zákoně, rozumí se tím zákony, platné a účinné v České republice, a podle povahy záležitosti i jiné obecně závazné právní předpisy a technické normy (včetně doporučujících), platné a účinné v České republice, případně i jen na části jejího území, nachází-li se v této části dům.
- 8.10 Každá změna těchto stanov nabývá účinnosti schválením, ledaže z usnesení shromáždění, které změnu schválilo, vyplývá, že změna nabývá účinnosti později. Dojde-li ke změně stanov, výbor vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozví; stanoví-li tak zákon, učiní výbor současně vždy i příslušné úkony vůči rejstříkovému soudu.
- 8.11 Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 16. června 2015 a nabyly účinnosti okamžikem schválení. Současně pro společenství pozbyly v celém rozsahu účinnosti každé jiné stanovy, nestalo-li se tak již dříve, a každé jiné ustanovení či rozhodnutí, odporující těmto stanovám, nestalo-li se tak již dříve.