

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU Č.P. 848, PRAHA 9 – PROSEK

Schváleny na zasedání shromáždění dne 22.06.2021

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle [§ 1194](#) zákona č. [89/2012 Sb., občanský zákoník](#).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 848 a pozemků č. parc. 615/51, 615/152, 615/153, 615/154, 615/155, vše v k. ú. Prosek, obec Praha (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").

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství je „[Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 848, Praha 9 – Prosek](#)“.
2. Sídlem společenství je „[Prosecká 848/97, 190 00 Praha 9 Prosek](#)“.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv [zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci](#). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství [společného zástupce](#).

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:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby a energie spojené s bydlením a s užíváním jednotky (dále jen „zálohy na služby“) a vrácení případných přeplatek, vyjma části příspěvku na správu domu a pozemku do dlouhodobých záloh (na opravy, udržování, rekonstrukci a modernizaci společných částí); tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. 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 právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- 3.2. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
- 3.3. 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, poštovné, nezpřístupnění bytu, neuvolnění garážového stání aj.),
- 3.4. hradit poměrnou část nákladů na uskutečnění zasedání shromáždění, které nebylo jeho přičiněním usnášeníschopné (člen nebyl přítomen, jím zplnomocněná osoba nebyla přítomna nebo nezplnomocnil za sebe žádnou osobu),
- 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 jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- 3.8. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, 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. neprodleně upozornit výbor společenství na závady vzniklé na společných částech domu nebo možnost vzniku takových závad, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů společenství nebo členů společenství,
- 3.11. oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy, kontaktních údajů (telefon, e-mailová adresa, aj.), to platí i v případě změny těchto údajů,
- 3.12. oznámit výboru společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno, adresu a kontaktní údaje této osoby, to platí i v případě změny těchto údajů,
- 3.13. vyžádat povolení od výboru společenství příp. shromáždění a souhlas místně příslušného stavebního úřadu před stavební úpravou jednotky, která mění původní stavební projekt anebo dispoziční uspořádání jednotky,
- 3.14. předat výboru společenství minimálně 7 dnů před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
- 3.15. zajistit, aby osoby užívající jednotku v jeho vlastnictví byly seznámeny s účelem, způsobem, rozsahem a dobou zpracování osobních údajů v souvislosti s provozováním kamerového systému v domě, rozhodne-li o jeho zřízení shromáždění,
- 3.16. pravidelně ve lhůtách provádět ve své jednotce zákonem předepsané a stanovené prohlídky, revize a opravy technických rozvodů a zařízení, která jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky (kterými jsou například elektrické rozvody). Zprávy o provedených prohlídkách, revizích a odstranění zjištěných závad předložit na výzvu výboru společenství,
- 3.17. oznámit výboru společenství i obyvatelům domu skutečnosti, které mají nebo mohou mít po nezbytnou dobu vliv na řádné užívání jednotek nebo společných částí domu, jako jsou zejména:
 - provádění stavebních a montážních prací nebo rekonstrukcí v jednotce,
 - nutnost uzavřít dodávku vody, tepla nebo elektrické energie do domu nebo jeho části,
 - umožnění vstupu dodavatelům prací a služeb souvisejících s jednotkou,
 - potřeba vyhradit si výtah pro stěhování nebo dopravu stavebního materiálu, suti, materiálu na vybavení jednotky nebo jinou dopravu většího rozsahu,

- 3.18. před zánikem členství ve společenství z důvodu převodu či přechodu vlastnictví jednotky informovat budoucího člena společenství o obsahu stanov a dalších předpisů společenství (např. domovní řád), dostupných na adrese <https://info.prosek848.cz>, nebo mu předat tyto dokumenty,
- 3.19. oznámit výboru společenství v případě déletrvající nepřítomnosti (v délce 14 dnů a víc) jméno a telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění jednotky.
4. Za neplnění (porušení) povinností dle [odst. 3](#) tohoto článku, nebo za porušení pravidel dle [odst. 3 článku VIII](#) těchto stanov je vlastník povinen uhradit smluvní sankci až do výše 10.000 Kč. O udělení sankce a o výši sankce rozhodne shromáždění na návrh výboru společenství, pouze při převodu či přechodu vlastnictví jednotky rozhodne o sankci výbor společenství.
5. Na plnění povinností člena společenství dohlíží výbor společenství. Pokud na základě nesplnění povinností člena společenství vznikl společenství nadbytečný výdaj, je člen společenství povinen tento výdaj společenství uhradit. Ocitne-li se člen společenství v prodlení s jakýmkoliv peněžitým plněním spojeným s jeho členstvím ve společenství, je povinen vedle tohoto plnění uhradit společenství úroky z prodlení v zákonné výši a všechny náklady společenství spojené s vymáháním dlužné částky (např. poštovné, právní služby, soudní poplatky atd.).

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění, kromě věcí uvedených v [§ 1208](#) občanského zákoníku, dále patří:
 - 2.1. rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v [čl. VII odst. 5](#) těchto stanov,
 - 2.2. rozhodování o výši limitů pro kalendářní rok dle [čl. VII odst. 5](#) těchto stanov,
 - 2.3. rozhodování o udělení a výši sankce za porušení povinností člena dle [čl. V odst. 3](#) nebo za porušení pravidel dle [čl. VIII odst. 3](#) těchto stanov, vyjma případu převodu či přechodu vlastnictví jednotky.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok, dle podmínek uvedených v [§ 1207](#) občanského zákoníku.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. 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.
5. Pozvánka musí být nejméně 21 dní přede dnem konání zasedání shromáždění:
 - zveřejněna na obvyklém místě v domě (nástěnky ve vchodech),
 - publikována na webovém portálu společenství,
 - odeslána systémem elektronického doručování dokumentů ([čl. X odst. 2](#) těchto stanov).

Členům společenství, kterým nebyla pozvánka doručena systémem elektronického doručování, musí být nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání pozvánka zaslána poštou, nebo předána osobně (proti podpisu).

6. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. To neplatí pro náhradní shromáždění, které je schopné usnášení dle [podmínek stanovených občanským zákoníkem](#).
 - 7.1. 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; u členů společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, je počet hlasů společný a nedělitelný.
 - 7.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k:
 - 7.2.1. přijetí usnesení o změně stanov,
 - 7.2.2. přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - 7.2.3. volbě členů statutárního orgánu společenství.
8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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 a písemné podklady, které byly

předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel a ověřovatel zápisu, je-li zvolen. Záписы včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

9. Pokud svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet, může být svoláno náhradní shromáždění dle podmínek stanovených zákonem, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala, nebo na návrh statutárního orgánu společenství. Náhradní shromáždění se svolává písemnou pozvánkou (ze které musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění), za stejných podmínek jako řádné shromáždění – dle odst. 4 a 5 tohoto článku.
10. Způsobem stanoveným zákonem rozhodováním mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
 - 10.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 10.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu bodu 7.2 tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 10.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v bodu 7.2 tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle bodu 7.2 tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Čl. VII Výbor společenství

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 celková pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky na movité věci (dále jen "limit na movité věci") a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku limitu na movité věci,
 - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku na opravy pro kalendářní rok (dále jen "limit na opravy"). Tento limit na opravy 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. udělení a o výši sankce za porušení povinností člena dle čl. V odst. 3 nebo za porušení pravidel dle čl. VIII odst. 3 těchto stanov v případě převodu či přechodu vlastnictví jednotky.

O všech rozhodnutích podle odst. 5 tohoto článku je výbor povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Prvním limitem na movité věci (podle bodu 5.1 tohoto článku) se určuje částka 50.000 Kč, prvním limitem na opravy (podle bodu 5.2 tohoto článku) se určuje částka 250.000 Kč.
7. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. V případě, že potřebný počet hlasů obdrží více kandidátů, než je počet členů výboru podle odst. 8 tohoto článku, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržených hlasů. Zbylí kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů bude provedena volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů.
8. Výbor je pětičlenný. 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 e-mailovou nebo písemnou pozvánkou.

9. 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.
10. Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou (nebo v jeho zastoupení místopředsedou) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
11. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, v případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
12. Výbor zastupuje společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
13. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

Čl. VIII

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 činností 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 tato pravidla:
 - 3.1. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí a domovního řádu (dostupný na stránce https://info.prosek848.cz/domovni_rad.html) i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.2. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 3.4. 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.
 - 3.5. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství 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.
 - 3.6. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. IX

Hospodaření společenství, pravidla pro stanovení rozpočtu společenství a výše příspěvků na správu domu a pozemku a služby spojené s užíváním jednotek

1. Společenství hospodaří a spravuje finanční prostředky složené členy společenství a předem určené jako příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky“) a zálohy na služby, příp. jiná plnění. Tyto

jsou stanoveny vždy formou záloh. Úhrn příspěvků a příslušných záloh na služby je určen vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty náklady 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.
4. Shromáždění schvaluje na účetní období, kterým je kalendářní rok, rozpočet. Výbor připraví návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků a záloh na služby. V rozpočtu se také stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši budou placeny.
5. Všechny příspěvky a zálohy na služby jsou pro jednotku vypočteny jako měsíční podíl z celkových ročních nákladů pro jednotku. Roční náklady pro jednotku jsou vypočteny z ročních nákladů společenství na základě stanoveného poměru pro rozúčtování dle [odst. 8 a 9](#) tohoto článku. Příspěvky a zálohy na služby mohou být dále upraveny a to maximálně o 10 % s ohledem na očekávaný budoucí vývoj nákladů.
6. Výbor může rozhodnout o prodloužení platnosti stávajících předpisů plateb příspěvků a záloh na služby. To neplatí, pokud člen společenství na základě obdrženého vyúčtování za předchozí kalendářní rok požádá výbor společenství o explicitní stanovení nových předpisů plateb.
7. Příspěvky a zálohy na služby jsou členové společenství povinni platit pravidelně měsíčně, v částkách stanovených výborem, na bankovní účet společenství. Termín jejich splatnosti na příslušné měsíční období je vždy do každého 25. kalendářního dne v měsíci.
8. **Příspěvky na správu domu a pozemku zahrnují:**
 - 8.1. Dlouhodobé zálohy.

Jejich nevýčerpaný zůstatek se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního období. O tvorbě, čerpání a zůstatku dlouhodobých záloh výbor informuje vlastníky prostřednictvím ročního vyúčtování záloh. Do dlouhodobých záloh patří:

 - a) dlouhodobá záloha na opravy, udržování, rekonstrukci a modernizaci společných částí, jejíž výše je stanovena podle velikosti spoluvlastnických podílů,
 - b) dlouhodobá záloha na opravy, udržování a modernizaci garážových vrat a dalších zařízení určených pro provoz hromadné garáže, jejíž výše je stanovena za každé garážové stání stejnou částkou.
 - 8.2. Krátkodobé zálohy.

Tyto zálohy a jejich čerpání jsou vlastníky stanovovány a vyúčtovávány ročně podle níže uvedených pravidel. Do krátkodobých záloh patří:

 - a) krátkodobá záloha na pojištění nemovitosti, jejíž výše je stanovena podle velikosti spoluvlastnických podílů,
 - b) krátkodobé zálohy na správu domu (služby správce, pohotovostní služba, vedení účetnictví) a na drobné náklady společenství (právní služby, poštovní a bankovní poplatky, rozúčtování nákladů), jejichž výše je stanovena za každou jednotku stejnou částkou.
9. **Zálohy na služby a rozúčtování nákladů služeb a energií spojených s bydlením a užíváním jednotky** (dále jen „služby“). O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Službami jsou uvedena plnění:
 - a) dodávka studené vody (zahrnuje náklady na studenou vodu - vodné a na odvádění odpadních a srážkových vod – stočné)
 - b) dodávka teplé užitkové vody (zahrnuje náklady na studenou vodu pro ohřev TUV a část nákladů spadajících pod ohřev TUV na tepelnou energii, provoz výměníku a spotřebovanou elektřinu odběrného místa /dále jen „OM“/ výměníku)
 - c) dodávka tepla na vytápění v jednotce (zahrnuje část nákladů spadajících pod vytápění na tepelnou energii, provoz výměníku a spotřebovanou elektřinu OM výměníku)
 - d) údržba zeleně
 - e) odvoz domovního odpadu
 - f) úklid společných prostor
 - g) provoz výtahů
 - h) náklady na odečty měřidel
 - i) spotřeba elektrické energie společných prostor (spotřebovaná elektřina všech OM společných prostor kromě spotřeby OM výměníku a bez 60% spotřeby OM garáže)

- j) spotřeba elektrické energie garáže (60% ze spotřeby OM garáže)
- k) strojní čištění garáže
- l) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

Náklady dle písm. a), b) a c) se rozúčtují podle zvláštního právního předpisu o rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele, na základě provedených odečtů spotřeby naměřených měřidly v jednotkách s tím, že základní a spotřební složka nákladů pro ohřev teplé užitkové vody jsou počítány v poměru 30:70 % a základní a spotřební složka nákladů pro vytápění v poměru 40:60 %.

Náklady dle písm. d) se rozúčtují podle velikostí spoluvlastnických podílů.

Náklady dle písm. e), f), g), h) a i) se rozúčtují rovnoměrně na každou jednotku stejně.

Náklady dle písm. j) a k) se rozúčtují rovnoměrně na každé garážové stání stejně.

Náklady dle písm. l) se se rozúčtují na základě rozhodnutí shromáždění.

10. Vyúčtování krátkodobých záloh a záloh služeb se provádí jedenkrát za zúčtovací období, jímž je kalendářní rok. Výbor je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek vyplývající z tohoto vyúčtování jsou členové společenství povinni uhradit společenství. Přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování je povinen výbor uhradit členům společenství. Splatnost nedoplateků a přeplateků na základě provedeného vyúčtování je nejpozději do 30.6. v daném roce po skončení zúčtovacího období.
11. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Pohledávky a závazky vzniklé z ročního vyúčtování přechází na nového vlastníka, tj. nabyvatele jednotky. Požádají-li vlastníci, převodce a nabyvatel, o rozúčtování spotřeby nákladů na správu domu a pozemku a služeb ke dni účinnosti převodu, jsou tyto rozúčtovány v poměru celých měsíců vlastnictví jednotky dle vzájemné dohody a v poměru dodaných hodnot měřidel. Každý vlastník za provedené rozúčtování uhradí poplatek ve výši 200 Kč, který bude uveden ve vyúčtování a je součástí vypořádání se společenstvím.
12. V případě prodloužení vlastníka s peněžitým plněním zálohových plateb příspěvků a záloh na služby, příp. jiných povinných plateb, které přesahuje 20 dnů ode dne jejich splatnosti, je vlastník povinen zaplatit úrok z prodlení, který činí za každý den prodlení 0,10 % z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
13. **Pravidla pro vymáhání dlužných částek – proces vymáhání:**
 - 13.1. V každé upomínce je uvedena výška dlužné částky, původ dluhu a datum splatnosti dlužné částky, který je alespoň 15 dnů od odeslání upomínky.
 - 13.2. První upomínka je e-mailová výzva (obvykle automaticky generovaný e-mail).
 - 13.3. Druhá upomínka je písemná výzva k úhradě dluhu, zasílána systémem elektronického doručování dokumentů ([čl. X odst. 2](#) těchto stanov) s administrativním poplatkem 100 Kč (pokud není upomínka převzata elektronicky, tak je zaslána jako doporučené psaní s dodejkou).
 - 13.4. Třetí upomínka je písemná výzva k úhradě ve formě předžalobní výzvy, doručovaná jako doporučené psaní s dodejkou, s administrativním poplatkem 300 Kč.
 - 13.5. Pokud nebude dlužná částka uhrazena do data splatnosti třetí upomínky, bude dluh (včetně příslušenství dluhu) vymáhán právní cestou (např. vystavením EPR – elektronického platebního rozkazu). Výbor je oprávněn předat dluh (včetně příslušenství dluhu) k vymáhání třetí osobě.
 - 13.6. Výbor je oprávněn rozhodnout o započetí a o dalším postupu dle výše jmenovaného procesu vymáhání.
 - 13.7. Pokud je dlužná částka nižší než 10.000 Kč, může výbor rozhodnout o ukončení procesu vymáhání po odeslání první upomínky.
14. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby.
15. Příjmy z pronájmu společných částí a jiných zařízení souvisejících s domem jsou příjmem členů společenství a jsou závazkem společenství vůči členům společenství, vyúčtovávají se jednou ročně podle velikosti spoluvlastnických podílů. Společenství oznamuje členům společenství výši příslušné částky příjmů z pronájmu pro účely jejich daňového přiznání v termínu podle právních předpisů.

Čl. X

Doručování dokumentů a písemností

1. Pro sdělování základních informací a posílání provozních a technických oznámení, výzev a dalších písemností / dokumentů, používá společenství kromě publikování informace na neveřejném webovém portálu společenství běžné prostředky elektronické komunikace – obyčejnou e-mailovou zprávu odesílanou na e-mailové adresy uvedené v seznamu členů společenství (při dodržení zásad ochrany e-mailových adres členů společenství).

2. Pro doručování písemností, které je potřeba z procesních důvodů zasílat a doručovat prokazatelným způsobem (zejména pozvánky na shromáždění ve smyslu ustanovení [čl. VI odst. 4 a 5](#) těchto stanov, vyúčtování ve smyslu ustanovení [čl. V bodu 2.6](#) těchto stanov a upomínek ve smyslu ustanovení [čl. IX bodu 13.3](#) těchto stanov, ale i dalších písemností), využívá společenství systém elektronického doručování dokumentů (dostupný na adrese <https://dorucovani.prosek848.cz>), dále jen „systém EDD“.
 - 2.1. Členovi společenství je na jeho e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství odeslán ze systému EDD kód zásilky a také URL odkaz (internetový odkaz) k výběru zásilky. Pro výběr zásilky člen společenství otevře obdržení URL odkaz nebo vstoupí do systému EDD a zadá kód zásilky do vstupního pole, převzetí zásilky pak potvrdí označením zaškrtnutí pole (případně zadáním správného hesla, pokud je toto pro výběr zásilky vyžadováno). Do systému EDD se k zásilce zapíše přesný datum a čas převzetí, IP adresa klienta a identifikace použitého prohlížeče.
 - 2.2. Až po potvrzení převzetí zásilky je tato v systému EDD označena jako doručená a člen společenství má k dispozici možnost stažení souborů (doručovaných dokumentů), které jsou obsahem zásilky. Do systému EDD se zapisují i přístupy na konkrétní soubory.
 - 2.3. Nepřevzaté / nedoručené zásilky v systému EDD mohou být předány k doručení poštou na adresy uvedené v seznamu členů společenství, obvykle jako „doporučené psaní“.
3. Nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu, nebo doručena elektronickým doručováním (dle [odst. 2](#) tohoto článku) nebo doručena do jeho datové schránky, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
4. 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 dle [odst. 3](#) vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození do schránky.
5. Změnu kontaktních údajů dle [čl. V odst. 3.11](#) a stejně tak i případnou žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu doručuje člen společenství výboru některou z možností:
 - a) elektronickou poštou na adresu výboru,
 - b) v listinné podobě opatřené podpisem do poštovní schránky výboru v domě, nebo poštou (jako "obyčejné psaní"),
 - c) osobně před zahájením nebo po ukončení zasedání shromáždění.Výbor může využít další kontaktní údaje pro zpětný dotaz / ověření žádosti, nebo vyzvat žadatele o zaslání žádosti v písemné podobě opatřené jeho vlastnoručním podpisem nebo úředně ověřeným podpisem, v případě elektronické podoby žádosti opatřené uznávaným elektronickým podpisem.
6. V případě doručování písemností členu společenství poštou budou náklady se zasíláním (tisk, obálkování a poštovné) vyúčtovány a dány k úhradě tomuto členu společenství.
7. Ustanovení [odst. 3 až 6](#) tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou.

Čl. XI

Ustanovení závěrečná

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení [občanského zákoníku pro spolek](#).
2. Veřejně dostupné informace o společenství jsou publikovány na adrese <https://info.prosek848.cz>, pro členy společenství (a pro komunikaci s výborem nebo členy společenství navzájem) je dále dostupné neveřejné fórum na adrese <https://forum.prosek848.cz>. Na tomto fóru výbor publikuje i detailnější informace o společenství a provozní / technické oznámení.
3. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 22.06.2021.
4. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.