

STANOVY
Společenství vlastníků jednotek Tovární 39 Beroun
(dále jen „*stanovy*“)

ČÁST PRVNÍ

Článek I.

Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

- Název: **Společenství vlastníků jednotek Tovární 39 Beroun**
(dále jen „*společenství*“)
- Sídlo: Beroun - Město, Tovární 39, PSČ 26601

Článek II.

Všeobecná ustanovení

- 2.1. Společenství vzniklo 1.1.2013 v souladu s ustanovením § 9 odstavec 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném znění.
- 2.2. Společenství je právnickou osobou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „*občanský zákoník*“).
- 2.3. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely samotné činnosti společenství a správy.
- 2.4. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je bytový dům čp. 39 Beroun, postavený na pozemku p.č. st.5586, katastrální území Beroun a pozemek p.č. st. 5586, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4854 pro obec Beroun, katastrální území Beroun.

ČÁST DRUHÁ

Článek III.

Členství ve společenství

- 3.1. Členy společenství jsou pouze fyzické nebo právnické osoby vlastníci bytovou či nebytovou jednotku v domě (dále jen „*člen*“ a „*jednotka*“), a to ode dne nabytí vlastnického práva k jednotce, případně dnem vzniku společenství u původních členů společenství.
- 3.2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

- 3.3. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství, s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovitosti (dále jen „**společné části**“), přičemž jejich hlas je nedělitelný.
- 3.4. Společní členové (spoluvlastníci či manželé, mají-li jednotku ve společném jmění) zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva při účasti, jednání a hlasování na zasedáních shromáždění.

Článek IV.

Práva a povinnosti člena společenství

- 4.1. Člen má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členovi výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 4.2. Člen udržuje svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen vyhrazeny ve výlučném užívání. Člen je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 4.3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká členovi povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, se kterými byl seznámen nebo pokud je má a může znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Členové mají povinnost dodržovat povinnosti upravené v platném znění domovního řádu a v těchto stanovách. Toto ustanovení platí v plném rozsahu i pro nájemníky a osoby, kterým člen umožnil vstup do domu.
- 4.4. Při převodu vlastnického práva člena k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4.5. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své doručovací adresy, telefonu, e-mailové adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, číslo bankovního účtu, osobě odpovědné za správu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je členem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- 4.6. Člen oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy,

přenechal-li člen jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, adresu, telefonní a e-mailový kontakt této osoby.

- 4.7. Požádá-li o to člen, sdělí mu osoba odpovědná za správu jméno a adresu kteréhokoli člena nebo nájemce v domě.
- 4.8. Člen má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může člen nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
- 4.9. Člen přispívá na správu včetně příspěvku na činnost společenství a správu (dále jen „**fond oprav(dlouhodobá záloha) a správy**“) ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členovi k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti člena spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 4.10. Příspěvky určené na odměňování správce, popř. správce domu, jenž vykonává správu na základě smlouvy příkazního typu (dále jen „**správce**“ a „**správce domu**“), nebo vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 4.11. Člen platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „**služby**“) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu zálohy včas vyúčtovala, nejpozději do sto dvaceti dnů od skončení zúčtovacího období.
- 4.12. Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh ve vyúčtování, jsou splatné nejdéle do třiceti dnů od vyúčtování záloh.
- 4.13. Upravuje-li člen stavebně svou jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu. Pokud zjištěný stav ohrožuje, poškozuje nebo mění společné části, je povinností člena okamžitě práce zastavit a předložit osobě odpovědné za správu příslušné stavební povolení nebo ohlášení stavby nebo obdobný dokument ke kontrole. Je-li zjištěná skutečnost v rozporu s předloženou dokumentací, zajistí osoba odpovědná za správu neprodleně podáním na příslušném stavebním úřadě oznámení o zjištěném stavu společných částí.
- 4.14. Člen je povinen umožnit údržbu, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto příslušným orgánem společenství. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií ve společných částech i uvnitř jednotky.
- 4.15. Při poškození jednotky prováděním výše uvedených prací nahradí členovi újmu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý člen, nahradí škodu sám.

4.16. Na návrh osoby odpovědné za správu nebo dotčeného člena může soud nařídit prodej jednotky toho člena, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních členů. Výtěžek z prodeje jednotky po odečtení všech nároků společenství a souvisejících výloh připadne jejímu dosavadnímu vlastníkovi.

4.17. Dále má člen zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; při tom se může nechat zastupovat na základě plné moci i nečlenem společenství, přičemž zmocnění se musí vztahovat na účast a na hlasování na konkrétním zasedání shromáždění; v tomto případě není úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění,
- c) volit a být volen do voleného orgánu společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění a do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

4.18. Dále má člen zejména povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky do fondu oprav a správy,
- c) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) platit správci domu stanovený poplatek za provádění správy na základě smlouvy příkazního typu, byla-li taková smlouva uzavřena,
- e) neprodleně upozorňovat orgány společenství a osobu odpovědnou za správu, na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil poškozující společné části, a dále podle svých

schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení vzniku újmy,

- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami a úpravami ostatních jednotek a domu jako celku, a to v nezbytné míře,
- g) neprodleně odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách nebo společných částech domu sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich práv,
- h) zdržet se jednání, jímž by nad přiměřenou míru zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- j) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
- k) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

4.19. V případě, že člen chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. 4.17 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně správci. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

4.20. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Článek V. **Zánik členství ve společenství**

5.1. Členství ve společenství končí zánikem vlastnického práva k jednotce:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby (členem se stává nabyvatel dle článku III. odstavec 1 těchto stanov),
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

- e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
- 5.2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se některý z dosavadních společných členů stane výlučným vlastníkem jednotky; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST TŘETÍ

Článek VI. **Orgány společenství vlastníků**

- 6.1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek,
 - b) výbor, který je voleným orgánem společenství,
- 6.2. Členem voleného orgánu společenství může být fyzická osoba nebo právnická osoba, za kterou jedná její zástupce na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Fyzická osoba nebo zástupce právnické osoby musí být plně svéprávní, bezúhonní ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a při volbě osobně přítomni na zasedání shromáždění.
- 6.3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Statutární orgán společenství, jakožto zástupce společenství, vlastním jednáním nahrazuje vůli společenství a vztahují se na něj pravidla o zastoupení obsažená v občanském zákoníku.
- 6.4. Funkční období člena voleného orgánu společenství je pět let. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce shromážděním, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství.
- 6.5. Členy výboru volí i odvolává shromáždění, přičemž mohou být zvoleni opětovně.
- 6.6. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
- 6.7. V případě odstoupení z funkce člena výboru nebo zániku členství člena výboru ve společenství, musí takový člen oznámit písemně výboru své odstoupení z funkce člena výboru, resp. zánik členství ve společenství. Odstoupení je účinné dnem, kdy jej vzal výbor na vědomí. V případě, že by tak výbor neučinil do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká

odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

- 6.8. Za člena výboru, který odstoupil, byl odvolán nebo jehož členství ve výboru zaniklo jiným způsobem, zvolí shromáždění nového člena, a to do šedesáti dnů od zániku jeho funkce.
- 6.9. Orgány společenství hlasují veřejně zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů na zasedání usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků nebo hlasovacího zařízení. Shromáždění se může v případě hlasování pomocí hlasovacích lístků nebo hlasovacího zařízení nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů na zasedání usnést, že takové hlasování bude tajné. V případě hlasování jinak než zvednutím ruky shromáždění současně stanoví podmínky a postup zvoleného způsobu hlasování.
- 6.10. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena výboru schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.

Článek VII. **Shromáždění**

- 7.1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství a tvoří ho všichni členové. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 7.2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů, kteří mají většinu všech hlasů.
- 7.3. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7.4. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- 7.5. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o mimořádném příspěvku na „fond oprav“ (dlouhodobou zálohu) mimo pravidelné měsíční platby, je vyžadován souhlas **více než 75% hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.**

- 7.6. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek nebo volbu členů statutárního orgánu společenství, je vyžadován souhlas více než 75% většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7.7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech a schválení uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí více než 50 % většiny hlasů všech členů společenství.
- 7.8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 7.9. V případě, že podíloví spoluvlastníci téže jednotky hlasují odchylně, platí ustanovení občanského zákoníku, tedy rozhodují většinou počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu na jednotce. K platnosti hlasu podílových spoluvlastníků téže jednotky je třeba, aby přítomní spoluvlastníci jednotky představovali nadpoloviční vlastnický podíl na jednotce. Oprávnění k zastupování ostatních spoluvlastníků téže jednotky na základě písemné plné moci tím není dotčeno. Úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci není nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění.
- 7.10. Spoluvlastníci jednotky – manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, se zastupují při jednání na shromáždění. Pokud nejsou oba přítomni, jsou zastupováni na základě plné moci jimi pověřenou osobou. Úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci není nezbytně nutné, nevyžaduje-li si to povaha jednání uvedená v pozvánce na schůzi shromáždění.
- 7.11. Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Za písemnou pozvánku se má i pozvánka odeslaná prostřednictvím e-mailu. Pozvánky budou odesílány na adresy, popř. elektronické adresy členů dle seznamu členů společenství.
- 7.12. Písemná pozvánka musí být zaslána nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina a místo konání a program zasedání shromáždění.
- 7.13. Zasedání shromáždění se koná nejméně jednou v kalendářním roce. Svolává jej výbor. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění, řídí zasedání a pořizuje z něj zápis, který musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání a plná znění přijatých rozhodnutí. Svolavatel může určit z řad členů přítomných na schůzi shromáždění zapisovatele a v tom případě se stává ověřovatelem zápisu.
- 7.14. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

7.15. Každý člen má právo nahlížet do zápisu a činit si na své náklady jeho opisy či kopie.

7.16. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají vlastníci shromáždění k zasedání sami. V tomto případě řídí zasedání shromáždění člen zmocněný tímto svolavatelem většinou jejich hlasů.

7.17. Do působnosti shromáždění patří:

- a) schvalování stanov a jejich změn,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě, jakož i celkové výše příspěvků do fondu oprav a správy pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v článku IX. odstavec 9 těchto stanov,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v článku IX. odstavec 8 těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení správce domu, který má zajišťovat některé činnosti správy, jakož i rozhodnutí o jeho změně a schválení smlouvy příkazního typu se

správce domu, případně jejích změn v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství nebo o jeho převedení do fondu oprav,

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

7.18. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen 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 o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

7.19. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

7.20. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne o návrhu nové hlasování.

Článek VIII. **Rozhodnutí mimo zasedání**

8.1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, a to v případě, kdy se na zasedání svolaného shromáždění nesejde dostatečný počet členů, takže není schopno usnášet se.

8.2. V takové situaci se o záležitostech, o nichž mělo být na zasedání rozhodnuto, rozhodne náhradním způsobem bez zasedání, písemným oběžníkem (per rollam).

8.3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny. Člen má právo se do 15 dnů od dojití návrhu vyjádřit způsobem, uvedeným v návrhu.

8.4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

8.5. Výbor oznámí bez zbytečného odkladu členům a správci domu v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí jim i celý jeho obsah.

8.6. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá dvou třetinovou většinou hlasů všech členů. Mění-li se však všem členům velikost podílů na společných částech nebo

mění-li se poměr výše příspěvků do fondu oprav a správy jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů.

- 8.7. Mimo případ popsany v odstavci 1 tohoto článku lze na návrh osoby oprávněné svolat shromáždění rozhodnout mimo zasedání shromáždění písemným oběžníkem (per rollam) se souhlasem všech členů též o:
- a) změně prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,
 - b) změně účelu užívání jednotky,
 - c) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v ustanovení článku IX odstavec 9 těchto stanov, nebo jiném zásahu do společných částí,
- 8.8. Při rozhodování dle odstavce 7 tohoto článku se uplatní obdobně postup odstavců 3, 4 a 5 tohoto článku.

Článek IX. **Výbor**

- 9.1. Výbor je statutárním orgánem společenství a má tři členy.
- 9.2. Výbor volí ze svých členů předsedu.
- 9.3. Za společenství jedná samostatně předseda výboru nebo společně zbylí dva členové výboru. Za společenství se podepisují tak, že k vytištěnému nebo nadepsanému názvu společenství připojí podpis předseda výboru nebo připojí podpisy zbylí dva členové výboru.
- 9.4. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 9.5. Odpovědnost členů výboru za újmu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.6. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo pověřený člen výboru. Nesvolají-li tyto osoby výbor v dohodnutých lhůtách, může tak učinit kterýkoliv člen výboru.
- 9.7. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) v souladu s občanským zákoníkem a stanovami činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti,

- b) zajišťuje kontrolu kvality a včasnosti 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 újmy,
 - c) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejnému rejstříku,
 - d) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění rozhodnutí shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - e) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb,
 - f) odpovídá za hospodaření společenství, vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky, které předkládá shromáždění,
 - g) připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává zasedání shromáždění,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství včetně seznamu členů společenství, který předkládá členům k seznámení na zasedání shromáždění,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků včetně vymáhání nezaplacených příspěvků a cen služeb,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 9.8. Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení (úplatný nebo bezúplatný převod) nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30.000 Kč.
- 9.9. 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 oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 9.10. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 40.000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen provést výběrové řízení.
- 9.11. V rámci správy provádí i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou

v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem členům.

9.12. Právně jedná v mezích předmětu činnosti společenství a správy s členy i s třetími osobami. Vzniknou-li členům práva vadou jednotky, společenství je zastupuje při uplatňování těchto práv.

9.13. Při hlasování ve výboru má každý jeho člen jeden hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

9.14. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru a námítky členů výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

ČÁST ČTVRTÁ

Článek X.

První členové statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu (výboru) byli dne 27.2.2013 zvoleni:

- *DAGMAR PĚNIČKOVÁ, dat. nar. 17. května 1960, bytem Tovární 39, Beroun-Město, 266 01*
- *LENKA ŠRÁMKOVÁ, dat. nar. 15. února 1954, bytem Tovární 39, Beroun-Město, 266 01*
- *MILENA FOLTÝNOVÁ, dat. nar. 10. dubna 1953, bytem Tovární 39, Beroun-Město, 266 01*

Článek XI.

Pravidla pro správu

11.1. Osobou odpovědnou za správu je společenství. Tím není dotčeno ustanovení čl. VII. odstavec 12 písmeno h) o „správci domu“.

11.2. Správa zahrnuje vše, co nenáleží členovi a co je v zájmu všech členů nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

11.3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členovi.

11.4. Správa zahrnuje zejména zajištění:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí včetně údržby přístupových cest na pozemku,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizí a oprav společných částí inženýrských a technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou, včetně vedení a uchovávání příslušné stavební, technické a provozní dokumentace domu,
- h) změní-li se prohlášení, bezodkladného vyhotovení jeho úplného znění a založení do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném rejstříku; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou, například stavebních úprav a jiných změn společných částí včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání.

11.5. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy a provádět kontrolu jejich plnění včetně uplatňování nároků z jejich porušování ze strany dodavatelů, a to především k:

- a) zajištění dodávek služeb, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) pronájmu společných částí.

11.6. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, zejména příspěvků do fondu oprav a správy, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené jinde,
- b) vedení evidence nákladů vztahujících se ke správě a k činnosti společenství,
- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, pokud není se souhlasem společenství řešeno prostřednictvím správce domu,

- d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - e) vedení seznamu členů společenství.
- 11.7. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem služeb služby, například dodávky elektřiny, plynu, dodávky vody a odvod odpadní vody aj. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad (případně záloh na úhradu) za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy a vyúčtování přijatých záloh podle skutečných nákladů na jednotlivé členy,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.
- 11.8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 11.9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy,
 - c) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů,
 - d) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
- 11.10. Zajišťování správy, případně dalších činností, správcem domu, lze výhradně na základě rozhodnutí shromáždění o určení osoby správce domu (právníké nebo fyzické osoby) nebo její změně, obsahu a rozsahu smlouvy příkazního typu nebo její změně a ceně, za kterou bude správa správcem domu vykonávána.
- 11.11. Smlouva příkazního typu uzavíraná se správcem domu musí obsahovat alespoň:
- a) vymezení obsahu a rozsahu činností, které bude správce domu vykonávat, a cenu za výkon jeho činností,

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem do fondu oprav a správy a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence a vyúčtování podle souvisejících předpisů.
- c) povinnost správce domu předložit nejméně jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků společenství a fondu oprav a správy, o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- d) povinnost správce domu před ukončením své činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě a své činnosti,
- e) další náležitosti stanovené shromážděním.

11.12. Uzavřením smlouvy příkazního typu se správcem domu podle výše uvedených odstavců není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

11.13. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Článek XII.

Pravidla pro užívání společných částí

- 12.1. Společné jsou ty části, které mají sloužit členům společně, avšak vždy to je pozemek, na kterém stojí dům, a další části a zařízení uvedené v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále stále jen „**společné části**“).
- 12.2. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na informační tabuli v domě sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 12.3. Společné části se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením provádí výbor. V případě zájmu člena o využití společných částí, včetně společných prostor, uzavírá člen dohodu s ostatními členy prostřednictvím společenství.
- 12.4. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek nebo odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod. Je zakázáno ve společných částech a společných prostorech umísťovat látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné.

- 12.5. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům, k hlavním uzávěrům topení a jiným podobným zařízením, požárním a bezpečnostním únikovým cestám apod., pokud jsou ve společných částech, musí být vždy zajištěn volný přístup, který zajistí výbor v případě, že jsou společné části uzamčeny z důvodu zamezení neodborné manipulace s instalovanými zařízeními.
- 12.6. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném – zvolený správce domu.
- 12.7. V případě potřeby uzavření domovních uzávěrů vody apod., musí každý uživatel zajistit, aby jejich uzavření a jejich opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno prostřednictvím správce, popř. správce domu.
- 12.8. Jakékoliv opravy a zásahy do společných rozvodů, jakož i nepovolené připojování, je zakázáno.
- 12.9. Je zakázáno využívat společné části k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.
- 12.10. Vstupní dveře do domu je nutno zavírat, aby bylo zamezeno vstupu cizích osob do společných částí.
- 12.11. Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných částech je zakázáno.
- 12.12. V době mrazů musí být okna a okénka ve společných částech a sklepích uzavřena. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je člen povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto. Je zakázáno skladovat ve sklepních prostorách snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky nebo předměty.
- 12.13. Je zakázáno vystupovat na střechu domu bez souhlasu správce, popř. správce domu, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.
- 12.14. Květiny v oknech musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda ani prach a nečistoty nestékaly na fasádu a společné části pod nimi.
- 12.15. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepních a společných částech je zakázáno.
- 12.16. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držná zvířata neznečišťovala okolí domu včetně pozemků tvořících funkční celek a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.
- 12.17. V případě chovu zvířectva je člen povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním

společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích a společných částech je zakázáno. V případě znečištění společných částí je člen povinen takové znečištění na vlastní náklady odstranit. Chov zvířectva nevhodného k domácímu chovu, případně nebezpečných druhů zvířat je člen povinen oznámit bezodkladně výboru.

- 12.18. Každý člen je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství.
- 12.19. Noční klid v domě a všech jeho společných částech je v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v sobotu a v neděli až do 8.00 hodin, každý člen se zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12.20. Stavební úpravy rušící hlukem v domě a všech jeho společných částech je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. a v sobotu od 10.00 hod. do 17.00 hod. V neděli je tato činnost v domě zakázána.
- 12.21. V domě a jeho společných částech je třeba udržovat pořádek, a to zejména tam, kde může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Není povoleno skladovat jakýkoliv materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj., nebo ztížily záchranné práce. Je třeba udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.
- 12.22. Při tísni volat: hasiči 150, záchranná služba 155, policie 158, městská policie 156, SOS 112 a havarijní službu podle povahy havárie a následně informovat správce, popř. správce domu.
- 12.23. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být ve společných částech, společných prostorách a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem výboru. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho zapotřebí. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen je povinen se zdržet umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem.
- 12.24. Člen je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. Člen žádá o změnu označení zvonku u hlavního vchodu do budovy výbor prostřednictvím kontaktního emailu výboru.

ČÁST PÁTÁ

Článek XIII. Hospodaření společenství

- 13.1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy na úhradu příspěvků do fondu oprav a správy, s finančními prostředky poskytovanými členy na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 13.2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty apod., je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě rozhodnutí shromáždění, samostatně jen v rámci limitů určených těmito stanovami.
- 13.3. Členové jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 13.4. Členové ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 13.5. V případě prodeje jednotky se má za to, že platby dosavadního člena do fondu oprav a správy, případně jiné, podle rozhodnutí společenství vztahující se na správu (provedené prodávajícím jednotky ve prospěch společenství do dne převodu vlastnického práva) byly spotřebovány a zúčtovány ve výši těchto plateb.
- 13.6. Shromáždění rozhoduje vždy po schválení účetní závěrky o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství mezi členy společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů na společných částech domu a pozemku nebo o jeho převedení do fondu oprav domu.
- 13.7. O hospodaření společenství se vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., v platném znění. Společenství je povinno plnit zákonem uložené daňové povinnosti.

Článek XIV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a pro příspěvky do fondu oprav a správy a úhradu cen služeb

- 14.1. Předpis úhrad, tj. příspěvky do fondu oprav a správy a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby, platí členové v předepsané výši měsíčně (vždy k 15. dni na příslušný měsíc) na účet společenství.
- 14.2. O výši předpisu úhrad rozhoduje vždy shromáždění společenství. S jednotlivými členy lze sjednat platbu předpisu úhrad i v jiné periodě, než měsíčně, avšak vždy na následující období předem.
- 14.3. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění společenství. Výši měsíčního příspěvku do

dlouhodobé zálohy stanoví výbor na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění společenství dle čl. 7., odst. 5.

14.4. Zprávu o použití a stavu příspěvků do fondu oprav a správy předkládá statutární orgán společenství shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a účetní závěrkou za předchozí zúčtovací období, tj. rok. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav a správy se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

14.5. Příjmem společenství jsou zejména:

- a) příspěvky členů do fondu oprav a správy, který se tvoří měsíčně od doby, kdy původní vlastník nemovitosti přestane být vlastníkem všech jednotek v domě,
- b) úroky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami příspěvků do fondu oprav a správy,
- c) úroky z prodlení, případně poplatky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti člena,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

14.6. Náklady za vlastní správní činnosti jsou zejména:

- a) náklady na správu dle článku XII. odstavec 4 těchto stanov,
- b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
- c) náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- d) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- e) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,

f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy.

14.7. Rozúčtování nákladů na služby se provede takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody podle platných právních předpisů,
- b) osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle spoluvlastnického podílu (podlahových ploch) jednotek,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až b) shromáždění vlastníků jinak.

Článek XV. **Zánik společenství**

- 15.1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 15.2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět.
- 15.3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Článek XVI. **Nebytový prostor**

- 16.1. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Článek XVII. **Závěrečná ustanovení**

- 17.1. Součástí těchto stanov je platný Domovní řád.
- 17.2. Pokud není uvedeno jinak, pravidla pro užívání společných prostor a bytových jednotky jsou stejné pro majitele i nájemce.
- 17.3. Toto úplné nové znění stanov bylo přijato na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 2.11.2016 v Berouně.