

## Čl. XII

### Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, stanovení výše příspěvků na správu domu a záloh na poskytované služby a jejich výše placená jednotlivými vlastníky

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství ve formě příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovních účtech společenství.
- (2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy.
- (3) Společenství je povinné uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (4) **Rozpočet společenství** je sestavován **na kalendářní rok**. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby platná v období předchozího roku. **Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu** je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky a jejich čerpání pouze pro účel, pro který byly určeny, a to tak, aby jejich využití bylo co nejhospodárnější.
- (5) V rozpočtu společenství se na jedné straně stanoví předpokládané **příjmy** plynoucí z *příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na poskytované služby* a z dalších zdrojů (např. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství). Na straně druhé se stanoví předpokládané **výdaje** na *správu domu a pozemku* (vedení účetnictví, odměny osob podílejících se na správě domu aj.), na *opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci domu a na služby*, které jsou uvedeny v Čl. VIII, odst. 7, písm. j těchto Stanov.
- (6) Vlastníci všech jednotek jsou povinni **přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech**. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (musí být ale splněna podmínka uvedená v Čl. VI, odst. 7.5.2). Pouze **příspěvky na úhradu nákladů vlastní správní činnosti** jsou *rozvrženy na každou jednotku stejně, tj. jejich výše je stejná*. Patří sem náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, a členů orgánů společenství, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti, které budou specifikovány v rozpočtu společenství.
- (7) **Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové** společenství ve výši odsouhlasené shromážděním, a to **měsíčně v termínu do patnáctého (15.) dne v měsíci** na bankovní účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (8) **Vyúčtování záloh na služby** (tj. plnění spojená nebo související s užíváním bytu) provádí statutární orgán podle příslušných právních předpisů a pravidel schválených shromážděním nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období leden – prosinec předchozího roku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající ze zúčtování je splatný do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Pokud je u vlastníka bytu evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jeho ročním vyúčtování i po této lhůtě, je statutární orgán oprávněn zahájit vymáhání nedoplatku včetně úroků z prodlení podle platných předpisů.
- (9) Nevycherpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypovídá a převádí se do následujícího kalendářního roku.

- (10) Při **vymáhání** pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením (event. nedoplatku na skutečných nákladech služeb) či příspěvku na správu domu a pozemku postupuje statutární orgán následovně:
- a. písemně vlastníka upozorní na neuhrazenou pohledávku a vyzve jej, aby **ve lhůtě 14 dnů** dlužnou pohledávku uhradil,
  - b. pokud vlastník dluh ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci nevyrovná, bude mu zaslána písemná upomínka k úhradě dlužné částky, včetně **sankčního příslušenství (úrok z prodlení)** s tím, že vlastník bude vyzván, aby **ve lhůtě 30 dnů** dlužnou pohledávku, včetně jejího příslušenství, tedy úroků z prodlení a doposud vzniklých nákladů spojených s vymáháním pohledávky uhradil,
  - c. pro případ, kdy **pohledávka bude přesahovat výši tří dlužných měsíčních předepsaných plateb** a vlastník projeví vůli svůj dluh uznat co do důvodu a výše, je společenství vlastníků prostřednictvím statutárního orgánu oprávněno uzavřít s vlastníkem **dohodu o uznání dluhu a způsobu jeho splácení**, avšak **výhradně jen formou notářského zápisu s přímou vykonatelností**, což znamená souhlas dlužníka s případným přímým provedením exekuce. V rámci uzavřené dohody o uznání dluhu a způsobu jeho úhrady dojde ke **stanovení splátkového režimu maximálně na dobu 12 měsíců**, avšak vždy pod hrozbou ztráty výhody splátek při prodlení byť jediné splátky. Uzavřením splátkového kalendáře se pozastavují sankce (úroky z prodlení). V případě nezaplacení i jedné splátky však budou sankce dopočítány od data pozastavení splátkového kalendáře a stane se splatným celý dluh. Veškeré náklady spojené s uzavřením dohody o uznání dluhu a způsobu splácení formou notářského zápisu nese vlastník,
  - d. v případě, že vlastník svůj dluh podle bodu b), odst. 10) této části stanov do 30 dnů neuhradí a nepřistoupí na sepsání splátkového kalendáře, bude vlastník obeslán písemnou **předžalobní upomínkou** s upozorněním, že když své závazky neuhradí do 7 dnů, bude přistoupeno k soudnímu vymáhání pohledávky. Náklady na sepsání předžalobní upomínky a poštovné hradí vlastník na základě rozhodnutí soudu. Dále vlastník hradí předchozí náklady již vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky,
  - e. pokud vlastník neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím **soudního řízení**. Nezplatí-li vlastník svůj peněžitý dluh na základě pravomocného rozhodnutí soudu, může dojít k vymáhání pohledávky nařízením **exekuce**.

## Čl. VII

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- (1) Tímto způsobem může být rozhodnuto o záležitostech společenství v případě:
- a. kdy svolané shromáždění *nebylo způsobilé usnášet se (tj. přítomní členové neměli většinu hlasů)*. Na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal, se tak bude rozhodovat mimo zasedání o stejných záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění,
  - b. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, avšak *návrh na usnesení nebyl přijat kvalifikovanou většinou hlasů* ve smyslu Čl. VI, odst. 7.1 až 7.4 těchto stanov, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
  - c. rozhodování per rollam je možno uplatnit i v případech, které nesnesou odkladu.

K přijetí rozhodnutí o jednotlivých záležitostech mimo zasedání shromáždění je nezbytný počet hlasů vlastníků jednotek uvedený v Čl. VI, odst. 7.4 těchto stanov, v ostatních případech většina hlasů všech vlastníků vyjma odst. 7.5, kde je potřeba stoprocentní souhlas všech vlastníků.

- (2) Návrh na projednání záležitostí shromáždění formou „per rollam“ může podat osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, a to v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno. V tomto případě **zašle nebo osobně předá všem vlastníkům návrh usnesení**, který musí obsahovat zejména:
  - a. celé znění navrhovaného usnesení, o němž má být rozhodováno,
  - b. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k dispozici k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky,
  - c. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření, která činí **třicet (30) dnů** ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán (písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní lhůty na poště, i když si adresát písemnost nevyzvedl),
  - d. **k platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky** s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (3) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení k návrhu či návrhům usnesení.

#### (4) **Soudní ochrana**

Na usnesení shromáždění, které se přičí dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že by bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout. Kromě toho mají členové společenství právo na soudní ochranu proti rozhodnutí shromáždění podle ObčZ.