

S T A N O V Y
Společenství vlastníků jednotek
Praha 8, Zelenohorská č.p. 496-č.p. 513
se sídlem Praha 8, Zelenohorská č.p. 510, PSČ 181 00

Část první
Všeobecná ustanovení

Článek I
Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále také společenství) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemku, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- (6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II
Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek Praha 8, Zelenohorská č.p. 496-č.p. 513
- (2) Sídlo společenství: Praha 8, Zelenohorská č.p.510, PSČ 181 00
- (3) Společenství vlastníků jednotek Praha 8, Zelenohorská č.p. 496-č.p. 513 vzniklo podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. dnem 1. listopadu 2009, a je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 11692 a bylo mu přiděleno IČ: 246 93 685.

Článek III

Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek, tedy fyzické i právnické osoby v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) 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.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov. Má také povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (1) Výbor zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem datum vzniku členství, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu výše uvedené údaje u každého z těchto společných členů doplněné jménem a příjmením společného zástupce.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení a adresa této osoby.
- (4) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky nebo společným zástupcem. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově uděleného písemného zmocnění (plné moci) spoluvlastníky jednotky, jíž zaniká předchozí zmocnění, popř. na základě písemného odvolání nebo vypovězení zmocnění (plné moci).

- (5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. výpisem z katastru nemovitostí, rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, a další údaje důležité pro zajišťování správy domu a pozemku, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě. V tomto případě oznámí jméno, příjmení a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno, příjmení a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce společenství v písemné formě. Informaci poskytne společenství vlastníkovému jednotky rovněž písemně nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovému jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím, do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; na vlastní náklady si pořizovat kopie nebo činit výpisy výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto

písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti patřící společenství mimo tyto prostory,

- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - j) obdržet vypořádání a vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - l) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami, a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku a hradit nedoplatky; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, telekomunikací apod.) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - j) předložit včas společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- (4) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost, uloženou mu písemnou výstrahou uplatněnou osobou odpovědnou za správu domu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek. S návrhem podle předchozí věty musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků.
- (5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další práva a povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
- (6) Výbor zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
- (7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) výbor
 - c) kontrolní komise

- (2) Funkční období členů volených orgánů v prvních orgánech společenství jsou 2 roky, další je 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- (3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- (4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (6) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- (7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.
- (8) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- (9) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu.
- (10) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (11) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- (12) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- (13) Orgány společenství hlasují veřejně, mohou však rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo kontrolní komise.
- (14) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen vlastníci jednotky“ nebo vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- (3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
- (5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
- (6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 20 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.
- (7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce třicet vlastníků jednotek. Bude-li účast na Shromáždění vyžadovat úřední ověření zmocnitele na plné moci, zajistí Výbor informování vlastníků v pozvánce na Shromáždění postupem podle odst. 6 tohoto článku.
- (8) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,

- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - f) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, kdy je rozhodnutí o této věci v pravomoci výboru podle ustanovení čl. XI, odst.9 písm. o) těchto stanov,
 - g) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i k rozhodnutí o její změně.
- (9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku, kdy je rozhodnutí o této věci v pravomoci výboru podle ustanovení čl. XI odst. 9 písm. n) těchto stanov,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- (10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- (1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),
 - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek IX

Náhradní shromáždění

- (1) Není-li shromáždění způsobilé se usnášet, ale přítomní vlastníci mají alespoň 40 % všech hlasů, může výbor navrhnout konání náhradního shromáždění.
- (2) Náhradní shromáždění v případě podle odst. 1 tohoto článku vyhlásí výbor přítomným vlastníkům v den konání řádného shromáždění.
- (3) Podklady i pozvánka podle článku VII odst. 6 zůstávají v platnosti ze shromáždění svolaného.
- (4) Pro průběh náhradního shromáždění se použijí články VII a VIII obdobně.
- (5) Náhradní shromáždění je usnášení schopné, mají-li přítomní vlastníci alespoň 40 % všech hlasů.

Článek X
Rozhodování mimo zasedání
(per rollam)

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, mimo zasedání, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
- (2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání musí obsahovat
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění 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 nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno.
- (3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.
- (4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované výboru, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (5) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato i celý obsah přijatého usnesení nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.
- (6) Výbor může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o dalších záležitostech společenství spadajících do působnosti shromáždění mimo zasedání (per rollam), a to písemnou formou.
- (7) Rozhodnutí mimo zasedání podle § 1211 občanského zákoníku je nepřípustné u schvalování a změny stanov, u uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, a u nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi.
- (8) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání podle odst. 6 tohoto článku a následný způsob rozhodnutí vlastníků jednotek se řídí ustanoveními odst. 2 až odst. 5 tohoto článku stanov.

Článek XI Výbor

- (1) Výbor je kolektivním, statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- (2) Výbor má pět členů. Členem výboru může být i právnická osoba. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- (4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru v pořadí, které určí svým usnesením výbor. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v době jeho nepřítomnosti místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
- (5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování, popřípadě, které spadají do působnosti kontrolní komise.
- (6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- (7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (8) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- (9) Výbor společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky-člena společenství obdržet na výzvu kopii zápisu ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,

- e) zajišťuje vlastníkům jednotek oznámení o výši, datu splatnosti a způsobu úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňových přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a záloh na správu domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota nepřesáhne v kalendářním roce částku 100.000, - Kč.
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu mimo plán schválený shromážděním, jejichž náklady nepřevyší v jednotlivých případech částku 1.500, - Kč v průměru na každou jednotku; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - q) uzavírá, prodlužuje nebo mění smlouvy o nájmu společných prostor.
- (10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XII Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna:

- a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
- b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.

- (2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- (3) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve výboru.
- (4) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má tři členy, členem může být i právnická osoba. Členové ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- (5) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zasílání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- (6) Ustanovení článku XI odst. 6 až 9 se pro kontrolní komisi použije obdobně.

Článek XIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A. Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) 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 jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - d) pojištění domu,

- e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - i) vedení seznamu členů společenství,
 - j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B. Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn:
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, popř. společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny apod.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

Článek XIV
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb
a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Stanoví se výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
- (2) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- (3) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (4) Rozpočet nákladů pod odst. 1 a 2 se stanoví na období kalendářního roku.
- (5) Rozpočet nákladů uvedených pod odst. 3 se stanoví na delší než roční období a z něj se, s přihlédnutím k celkovému objemu, stanoví podíl na jeden rok

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro jejich vypořádání

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech.
- (2) Podle zásady uvedené pod písm. B odst.1 se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka.
- (3) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci formou měsíčních záloh v termínech stanovených pro splatnost záloh na služby (písm. C odst.3).

- (4) Podle skutečně vynaložených nákladů za příslušný kalendářní rok se provede vypořádání s jednotlivými vlastníky takto:
- a) Rozpočtované (plánované) příspěvky na běžné opravy a údržbu podle písm. A odst. 2 (zálohy na ně) se porovnají s vynaloženými náklady. Pokud jsou rozpočtované příspěvky (zálohy na ně) vyšší než vynaložené náklady, převede se tento rozdíl do dlouhodobých záloh na opravy, údržbu a investice (dále jen „fond oprav“). V opačném případě se rozdíl čerpá z fondu oprav.
 - b) Rozpočtované (plánované) příspěvky (zálohy na ně) na opravy a investice uvedené pod písm. A odst. 3) se převedou do fondu oprav.
 - c) Rozpočtované (plánované) příspěvky na náklady vlastní činnosti týkající se správy domu a pozemku uvedené pod písm. A odst. 1 (zálohy na ně) se porovnají se skutečně vynaloženými náklady. Pokud jsou vynaložené náklady vyšší než rozpočtované náklady (zálohy na ně) pak se tento rozdíl jako nedoplatek podle kritéria stanoveného pod písm. B odst. 1 rozpočte na jednotlivé vlastníky jednotek. Vlastníci jednotek mají povinnost tento nedoplatek uhradit. Pokud jsou vynaložené náklady nižší, pak se stejným způsobem stanoví podíl na tomto rozdílu na jednotlivé vlastníky a vrátí se jim jako přeplatek. Do vypořádání přeplatků nebo nedoplatků se zahrne i případný nedoplatek předepsaných záloh. Vyúčtování a vzájemné vypořádání se provede v termínech stanovených pro vyúčtování a vypořádání záloh na služby (viz písm. C odst. 7 a odst. 8).
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká ke dni účinnosti smlouvy společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku roku, ve kterém k převodu došlo.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou.
- (7) Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) provoz výtahu,
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu do dvacátého pátého dne v měsíci spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník jednotky má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (4) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než jednoho měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- (5) Vlastník jednotky, popř. společný zástupce, je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek IV. odst. 6.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.
- (7) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- (8) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- (9) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- (10) O způsobu rozúčtování cen služeb rozhodne shromáždění, nedojde-li k rozhodnutí, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanoveních občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- (3) Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.
- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit podle obecně závazných právních předpisů, nyní § 13 zák. č. 67/2013 Sb., poplatek z prodlení, který činí za každý den 10 Kč.

- (5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy, nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

Článek XV **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví**

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- (5) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XVI **Zánik společenství**

- (1) Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVII **Závěrečná ustanovení**

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- (2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (§1221 občanského zákoníku).
- (3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění zákona č. 163/2020 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb., a zákona č. 67/2013 Sb.
- (4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru.
- (5) Toto znění stanov bylo schváleno shromážděním vlastníků dne 23.10.2024.