

## Úplné znění stanov Společenství vlastníků Slovinská 765/15, Praha 10 ze dne 16.10.2023

### Článek I. Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy bytového domu č. p. 765 (dále jen „**dům**“) a pozemku parc. č. 632 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 380 m<sup>2</sup> (dále jen „**pozemku**“), to vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), 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, 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 Slovinská 765/15, Praha 10
- (2) Sídlo společenství: Slovinská 765/15, Vršovice, 101 00 Praha 10
- (3) IČO: 03330567
- (4) Společenství je zapsáno ve veřejném rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 15780.

### Článek III. Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek 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) Členství ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnického práva k jednotce.

(4) Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(5) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, přičemž ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(6) Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, 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.

(7) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění, přičemž z jednání společného zástupce jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. 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).

(8) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(9) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu (katastru nemovitostí); tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství a osobě určené společenství.

#### **Článek IV.**

##### **Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace**

(1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, adresa bydliště, pokud se liší od adresy trvalého pobytu, den vzniku a zániku členství ve společenství, velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a všechny změny evidovaných skutečností; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, nebo adresa jeho bydliště, uvede se také adresa pro doručování. Do seznamu členů se též zapisují kontaktní údaje, jako jsou telefonní čísla, e-mailové adresy, identifikátory datových schránek apod. Totéž platí pro spoluvlastníky jednotky a pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

(3) Je-li členem společenství právnická osoba, pak se do seznamu členů společenství uvede mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také název nebo obchodní firma této právnické osoby, sídlo a identifikační číslo (IČO) právnické osoby, telefonní čísla, e-mailové adresy, identifikátor datové schránky a jméno, příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu, popř. bydliště fyzické osoby oprávněné zastupovat člena-právnickou osobu. Zmocnění zástupce člena-právnické osoby se zakládá jako příloha seznamu členů společenství.

(4) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu přesahující dva měsíce v průběhu kalendářního roku, uvede se v poznámce také jméno a adresa bydliště této osoby, kontaktní údaje na tuto osobu, jako jsou telefonní číslo, e-mailová adresa apod.. a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost po dobu v souhrnu přesahující dva měsíce v průběhu kalendářního roku.

(5) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

(6) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství a osobě určené společenstvím nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména nabývacím titulem a vyzněním o provedení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí nebo výpisem z katastru nemovitostí, ne starším než 30 dnů). Spolu s tím je povinen oznámit své jméno a příjmení, datum narození, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa svého trvalého pobytu, adresu svého bydliště, pokud se liší od adresy trvalého pobytu; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, nebo adresa jeho bydliště, uvede se také adresa pro doručování, kontaktní údaje, jako jsou telefonní čísla, e-mailové adresy, identifikátory datových schránek apod., jméno a adresu bydliště osoby, které vlastník byt nebo nebytový prostor přenechal k užívání na dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu přesahující dva měsíce v průběhu kalendářního roku a kontaktní údaje na tuto osobu, jako jsou telefonní číslo, e-mailová adresa apod. a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost po dobu v souhrnu přesahující dva měsíce v průběhu kalendářního roku, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(7) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství a osobě určené společenstvím každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu dobu přesahující dva měsíce v kalendářním roce, a to vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, což stvrdí vlastnoručním podpisem. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu přesahující dva měsíce v kalendářním roce; v tomto případě oznámí jméno a adresu bydliště této osoby, a kontaktní údaje na tuto osobu, jako jsou telefonní číslo, e-mailová adresa apod. a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost po dobu v souhrnu přesahující dva měsíce v kalendářním roce. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(8) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny jiné osobní údaje o vlastníku jednotky nebo osobě, které vlastník přenechal byt k užívání. 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 újmu, 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 bydliště vlastníka jednotky nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání, statutárnímu orgánu, popř. osobě určené společenstvím, v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně.

(9) Společenství zřizuje v informační desku.

## 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 ze 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 voleného orgánu 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 vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemkem spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy, opisy a kopie si může na své náklady činit výlučně pro svoji potřebu, což stvrdí písemným prohlášením, 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 mimo tyto prostory,
  - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku, 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 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 nahlédnout do zápisu ze zasedání shromáždění,
  - m) další práva uvedená v zákonech a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
  - b) řídit se právními předpisy, pravidly určenými těmito stanovami, domovním řádem, pravidly pro rekonstrukce jednotek a provozními řády pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a především v případě těchto pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu prostoru; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu a pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů

pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pokud jsou usneseními shromáždění schváleny,

- c) spravovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) provádět a hradit pouze údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) hradit včas a řádně stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na ně ve stanovené výši,
- f) hradit včas a řádně stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit včas a řádně nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- g) uhradit pokuty, sankce a příslušenství podle těchto stanov a stanovené právním předpisem v případě, kdy je vlastník prodlení s plněním svých závazků vůči společenství,
- h) uhradit další poplatky, jsou-li z rozhodnutí shromáždění vybírány a uhradit náklady na vymáhání členem porušovaných povinností souvisejících se členstvím ve společenství,
- i) umožnit po předchozím písemném vyzvání členem statutárního orgánu 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, plynu apod.) procházejících bytem, nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny před dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- j) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, orgánem veřejné moci nebo soudem,
- k) oznámit předem písemně výboru společenství, popř. jiné osobě určené výborem společenství každou zamýšlenou stavební práci na jednotce, a to nejméně ve lhůtě 2 týdnů před předpokládaným zahájením stavebních prací prostřednictvím formuláře stanového výborem společenství; oznámení musí obsahovat popis a rozsah stavebních prací, harmonogram stavebních prací, označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu; k oznámení musí být připojena projektová stavební dokumentace ověřená otiskem autorizačního razítka autorizované osoby (architekta, inženýra nebo technika ve výstavbě) v případě, že to u zamýšlených stavebních prací vyžadují příslušné právní předpisy, nebo alespoň dokumentaci stavebního záměru v ostatních případech; podrobnosti k provádění rekonstrukcí jednotek stanoví shromáždění v pravidlech pro rekonstrukce jednotek; vlastník jednotky je povinen umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu čemuž musí být předem vyzván společenstvím; do společných částí nemovité věci lze zasahovat pouze s předchozím písemným souhlasem společenství; kde to stanoví zákon, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- l) odstranit v přiměřené době, nejpozději však v přiměřené lhůtě stanovené ve výzvě učiněné společenstvím, na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo další uživatelé jednotek a příslušníci jejich domácnosti, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání,
- m) předem písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství a osobě určené společenstvím podnikání nebo jinou činnost v bytě (nebytovém prostoru), která může vést k

narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (zejm. poskytování krátkodobého ubytování typu airbnb),

n) neprodleně upozorňovat orgány společenství a jinou osobu určenou společenstvím, 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 předcházet škodám,

o) v případě dlouhodobější nepřítomnosti trvající déle než dva měsíce sdělit statutárnímu orgánu a jiné osobě určené společenstvím, kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,

p) sledovat informační desku společenství,

q) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti společenství.

(4) Na návrh společenství může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatním vlastníkům jednotek,

(5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákonech a v těchto stanovách.

## Článek VI.

### Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor.

(2) Orgán uvedený v odst. 1 písm. b) čl. VI. těchto stanov je voleným orgánem společenství.

(3) Délka funkčního období členů voleného orgánu společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce.

(4) Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období a v průběhu funkčního období končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov, smrtí člena společenství – fyzické osoby nebo zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví.

(5) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(6) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(7) Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období, a to na zbývající část funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 8) tohoto článku.

(8) Členem voleného orgánu může být jen vlastník jednotky, který je zletilý, plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího 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. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 8) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(10) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka), registrovaný partner nebo osvojenec (osvojitel) je členem voleného orgánu společenství.

(11) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn písemně zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(12) 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.

(13) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel, a podepisují jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, údaje o schváleném programu, zvoleném zapisovateli, průběhu jednání, učiněných návrzích, plná znění přijatých usnesení, rozhodnutí, pokynů a závěrů, údaje o usnáseníschopnosti shromáždění, výsledky všech hlasování a výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohu zápisu tvoří zejména prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis musí být vyhotovený nejpozději do 30 dnů od ukončení zasedání shromáždění. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(15) Pro pořizování zápisu z jednání voleného orgánu společenství se odst. 14) tohoto článku použije přiměřeně. V případě hlasování voleného orgánu obsahuje zápis též jmenovité výsledky hlasování a případné námítky a stanoviska odlišná od výsledku hlasování. Volený orgán společenství je povinen umožnit nahlédnutí do svých zápisů všem členům společenství.

## Článek VII.

### Shromáždění a náhradní shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „**vlastník 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.

(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) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání

shromáždění z podnětu nejméně dvou vlastníků jednotek vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, 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) tohoto článku ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají nejméně dva vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

(7) Svolavatel shromáždění nejméně 15 (slovy: Patnáct) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na informační desce společenství a současně ji doručí všem členům společenství. Uveřejněním pozvánky na informační desce se považuje pozvánka za doručenou. 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.

(8) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci udělené této osobě. Plná moc musí mít písemnou formu, musí z ní být patrné, kdo je zastoupen, v jakém rozsahu je zastupován a identifikace zmocněnce. Zmocněnec musí být zletilý a plně svéprávný. Zmocněnec se prokáže platným průkazem totožnosti. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny.

(9) Zástupce člena společenství – právnické osoby musí předložit plnou moc v písemné formě nebo jinou listinu prokazatelně opravňující jej k zastupování člena - právnické osoby (zejm. prokazující členství ve statutárním orgánu právnické osoby, prokuru apod.) a prokázat se platným průkazem totožnosti. Toto zmocnění se zakládá jako příloha prezenční listiny.

(10) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) volbě a odvolání členů a náhradníků voleného orgánu a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky,
- d) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a zprávě domu a pozemku,
- e) schvalování rozpočtu společenství,
- f) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období, popř. o výši dalších poplatků vybíraných společenstvím,
- g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- h) druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- j) opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 50.000,-- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- k) schválení domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozní řády pro užívání společných částí (společných technických zařízení) v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(11) 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 ve výši 50.000,- Kč,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně.

(12) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech určených zákonem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(13) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

(14) Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru, pověřený člen výboru nebo jiná výborem pověřená osoba. Je-li svolána schůze shromáždění podle odst. 5) čl. VII. těchto stanov, řídí zasedání člen určený svolavatelem shromáždění. Není-li přítomen člen určený svolavatelem, řídí zasedání nejstarší přítomná fyzická osoba z těchto svolavatelů, bez ohledu na to, zda jde o člena - fyzickou osobu nebo zástupce člena - právnické osoby.

(15) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se ani po uplynutí 20 minut od času, na který bylo toto zasedání shromáždění statutárním orgánem svoláno, může svolavatel na téže místo a se stejným programem jako původně svolané shromáždění svolat náhradní shromáždění. Pozvánka na shromáždění v takovém případě musí obsahovat informaci, že v případě, že svolané shromáždění nebude způsobilé usnášet se ani po uplynutí 20 minut od času, na který bylo toto zasedání shromáždění svoláno, svolavatel na tento čas svolává náhradní shromáždění s totožným programem jako mělo mít původně svolané zasedání.

(16) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

(17) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu původně svolaného shromáždění, která se náhradním shromážděním nahrazuje, lze na náhradním shromáždění rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové společenství.

(18) V ostatním platí pro náhradní shromáždění totéž co pro shromáždění.

## **Článek VIII.**

### **Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění**

Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 10) písm. d),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby s výjimkou oprav, stavebních úprav, modernizací a rekonstrukcí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

## Článek IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které nebylo usnášeníschopné, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků.

(2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků mimo zasedání také ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

- a) návrh na rozhodnutí, který musí obsahovat celé znění rozhodnutí, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného rozhodnutí 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 rozhodnutím (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí nejméně 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 veřejné listiny, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí nejméně třicet dnů.

(4) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

(5) Pro rozhodnutí mimo zasedání se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(6) Souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k rozhodnutí mimo zasedání o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 11) písm. d),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(7) Pokud by se však měnil účel užívání stavby a měnila stavba s výjimkou oprav, stavebních úprav, modernizací a rekonstrukcí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, měnila se 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 pro rozhodnutí mimo zasedání souhlas všech vlastníků v domě.

(8) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky v písemné formě nebo s využitím elektronických či jiných technických prostředků adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo doručené společenství vlastníků s využitím elektronických

či jiných technických prostředků, které umožňují zachytit plné znění návrhu rozhodnutí a vůli vlastníka jednotky; hlasuje-li vlastník jednotky prostřednictvím elektronické pošty, musí být k e-mailové zprávě připojen zaručený elektronický podpis, uznávaný elektronický podpis nebo elektronická pečeť. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(9) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě nebo s využitím elektronických či jiných technických prostředků výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) a současně vyvěšením v domě na informační desce společenství vlastníků.

## **Článek X.**

### **Změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy)**

(1) Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

## **Článek XI.**

### **Výbor**

(1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru.

(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. Výbor může předsedu, nebo místopředsedu odvolat z funkce.

(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. Předseda výboru zastupuje společenství samostatně, místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru zastupuje společenství vždy s dalším členem výboru společně.

(5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(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) 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) informuje shromáždění o všech závažných skutečnostech dotýkajících se činnosti společenství,
- c) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- d) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství a o správě domu, které obsahují zejména údaje o stavu finančních prostředků na účtech (fondech) společenství, údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- e) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění,
- f) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
- g) určuje a oznamuje vlastníkům výši záloh na služby,
- h) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
- i) odpovídá za spolehlivé vedení záznamů o stavu majetku společenství a za vedení účetnictví, odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- j) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- m) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k veřejnému rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiné povinnosti vyplývající z právních předpisů,
- n) uzavírá, mění nebo vypovídá smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- o) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- p) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- q) předkládá shromáždění k projednání a schválení dlouhodobý plán oprav,
- r) rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společných částí domu, které nevyžadují změnu prohlášení, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; 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,
- s) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, kteří nesou náklady na vymáhání,

t) dbá na dodržování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku, domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek, provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a pořádku v domě,

u) přijímá v souladu s právním řádem České republiky, těmito stanovami a usneseními shromáždění opatření k zajištění pořádku v domě a k realizaci usnesení shromáždění.

(10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

## Článek XII.

### 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 vlastníkům jednotek 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 údržbou a opravou společných částí, přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení, která slouží všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy) nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

(3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení

- shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,
- e) činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu a
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní výměňková (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (5) 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.
- (6) 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 práva vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (7) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (8) Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství, pokud byl společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (9) Změny osoby správce nebo schvaluje shromáždění.
- (10) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 7) a 8) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z 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 za podmínky dodržení povinností vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání za podmínky dodržení pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví osob a bezpečnostních, protipožárních, hygienických, zdravotních a ekologických předpisů (norem) a bezpečnosti.

(2) Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení).

(3) Vlastník jednotky je povinen dodržovat ustanovení právních předpisů o požární ochraně, požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty nebo materiály (zejména na společných chodbách, na společných schodištích a ve společných suterénních prostorech). Stejně tak není vlastník jednotky oprávněn bez předchozího písemného souhlasu výboru umísťovat věci na vnější konstrukci oken či fasádu nebo na střechu (vyjma instalace obvyklých lehkých zařízení neinvazivním způsobem, např. teploměr). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené a vymáhat je.

(4) Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, popř. jiné živočichy, kteří jsou v bytě drženi nebo jsou na návštěvě v bytě nebo nebytovém prostoru vlastníka jednotky, přičemž je povinen dodržovat povinnosti pro něj z toho vyplývající z právního řádu České republiky, zejména je povinen dbát toho, aby chovem těchto zvířat (živočichů) nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu. 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 nebo nebytovém prostoru vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit neprodleně úklid tohoto znečištění. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit úklid tohoto znečištění a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. V případě oprávněné stížnosti jiného obyvatele domu na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem v důsledku chovu (držení) zvířete (živočicha) předá výbor záležitost k řešení příslušnému orgán veřejné moci.

(5) Vlastníci jednotek jsou při užívání společných částí povinni zejména:

- a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
- b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky jedovaté, výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odpadky, odpady nebo nebezpečný odpad, nebylo užíváno otevřeného ohně,
- c) dodržovat zákaz kouření ve společných částech,
- d) dodržovat zákaz požívání alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů ve společných částech,
- e) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,

- f) nečistit obuv, šaty a jiné předměty ve společných částech s výjimkou míst k tomu přímo určených,
- g) nevětrat byty do společných částí,
- h) zachovávat stále volnou průchodnost chodeb a schodišť ve všech podlažích.
- (6) Vlastník bytu nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků umisťovat na vnější konstrukce domu, např. na okna, na fasádu a anténní stožár společné televizní antény jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
- (7) Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat nebo vystřelovat nebo vyhazovat hořlavé předměty, jako jsou např. výrobky zábavné pyrotechniky, ze střechy a z oken.
- (8) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství vlastníků.
- (9) Výťah lze použít pro účely stěhování a přepravu materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.
- (10) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro zajištění pořádku a čistoty v domě.
- (11) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená společenstvím pro otevírání a zavírání domu a přístup do společných částí domu.
- (12) Pokud dojde ke znečištění společných částí domu v případě rekonstrukce jednotky vlastníka, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit neprodleně úklid tohoto znečištění.
- (13) Ve společných částech je zakázán podomní prodej.
- (14) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou vlastníci a další uživatelé jednotek povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů. Provádí-li vlastník nebo jiný uživatel jednotky v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 8.00 hod. do 18.00 hod., v sobotu jen od 8.00 hod. do 18.00 hod., s dodržením poledního klidu od 12.00 hod. do 14.00 hod; úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk není dovoleno provádět v neděli a o svátcích uznaných státem jako dny pracovního klidu.
- (15) Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pravidel pro užívání společných částí domu osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Vlastník jednotky, osoby s ním v bytě pobývající, osoby, kterým vlastník umožnil užívání bytu nebo kterým umožnil přístup do domu, se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pokud jsou společenstvím vydány usneseními shromáždění, které určují další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zavírání vstupu do domu apod.
- (16) 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, nebo ti, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání, popř. ti, jimž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je povinen odstranit na své náklady. Společenství je po předchozí marné výzvě adresované vlastníkovi jednotky oprávněno zajistit odstranění takových závad a poškození na společných částech a prostorách domu způsobených vlastníkem jednotky nebo těmi, kteří s vlastníkem jednotku užívají, nebo těmi, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání, popř. těmi, jimž vlastník jednotky umožnil přístup do domu a

vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené, přičemž vlastník jednotky je povinen tyto náklady uhradit.

(17) V případě, že vlastník jednotky, nebo ti, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání, popř. ti, jimž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, 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, přičemž vlastník jednotky je povinen tyto náklady uhradit.

### **Článek XIII.**

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

##### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

(2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

(3) V rozpočtu se stanoví 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 druzích nákladů pro budoucí období.

(4) 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.

(5) 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“.

(6) Rozpočet nákladů pod odstavci 3) a 4) se stanoví na roční období.

(7) Rozpočet nákladů uvedených pod odstavcem 5) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

(8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

##### B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek-členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do posledního dne v příslušném kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje (správce), členů voleného orgánu společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

(4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.

(5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(6) Podle zásad uvedených pod odstavci 1) až 3) písm. B tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A tohoto článku stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.

(7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(8) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru) a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.

(9) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké má dluhy podle odstavce 7) tohoto článku, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také společenství. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení společenství nebo nevydalo-li společenství potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj bylo požádáno.

### C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) odvoz komunálního odpadu,
- c) osvětlení společných prostor v domě,
- d) úklid společných prostor v domě,
- e) provoz výtahu,
- f) provoz a čištění komínů,
- g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek,
- h) další služby, o jejichž poskytování rozhodně shromáždění.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Služby uvedené v odst. 1) písm. a), b), c), d), e) a f) se neposkytují jednotce č. 765/27, k.ú. Vršovice, obec Praha.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do posledního dne v příslušném měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby v míře odpovídající změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše

záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě a dále z důvodu zvýšení nákladů na jednotlivé služby. Vlastník dbá o to, aby si bez zbytečného odkladu zvýšil zálohy na jednotlivé služby na úroveň odpovídající výši nákladů na jednotlivé služby tohoto vlastníka.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b), c), d) a e) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž na nákladech na provoz výtahu se nepodílí vlastníci jednotek situovaných v 1. podzemním podlaží a v přízemí domu,
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) se rozúčtují podle počtu podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) a h) se rozúčtují způsobem stanoveným podle usnesení shromáždění, pokud to právní předpis umožňuje, jinak způsobem stanoveným příslušným právním předpisem,

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se v případě dlouhodobého užívání rozumí:

- a) vlastník jednotky (vždy alespoň jedna osoba, i když je jednotka prázdná, neužívaná či neobsazená), 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 dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat jednotku, je-li užívána k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(6) Hodlá-li vlastník jednotky opakovaně přenechávat jednotku k užívání jiným osobám krátkodobě, oznámí to společenství nejpozději v den, kdy poprvé jednotku ke krátkodobému užívání přenechal. Přenechává-li vlastník jednotku ke krátkodobému užívání opakovaně jiné osobě, má se za to, že jednotku užívá na každých započatých 15 m<sup>2</sup> její výměry jedna osoba. Pro účely těchto stanov je pro posouzení doby užívání rozhodující skutečná doba, po kterou osoba, jíž byla jednotka přenechána k užívání, jednotku skutečně užívala, přičemž platí, že za krátkodobé užívání se považuje užívání nepřesahující 59 dnů.

(7) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy nastaly, viz článek IV. odst. 6) těchto stanov.

(8) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

(9) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(11) 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 výpisů z podkladů pro stanovení výše nákladů na služby.

(12) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle právního předpisu upravujícího otázky související s poskytováním plnění (tzv. služeb) spojených s užíváním bytů v domě s byty.

#### D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky 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 ustanovení právních předpisů o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, nebo s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s užíváním jednotky, či nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování záloh a nákladů na služby spojené s užíváním jednotky, je povinen vlastník zaplatit společenství příslušenství, zejména úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

#### **Článek XIV.**

##### **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 nebo počet vlastníků klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

(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 spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví 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) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) 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 XV.**

##### **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

## Článek XVI. Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán 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) Sdělil-li člen e-mailovou adresu společenství, a nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá mu společenství písemnosti určené členům společenství prostřednictvím elektronické pošty na tuto adresu; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

(3) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

(4) Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím pracovním dnem po vhození.

(5) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.

(6) Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.

(7) Ustanovení odst. 2 až 5 tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

(8) Ustanovení stanov o bytu se rovněž použijí na nebytové prostory.

(9) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

(10) Tyto stanovy jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(11) Tyto stanovy v plném rozsahu nahrazují stanovy společenství ze dne 14.01.2020.

(12) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 16.10.2023 a nabývají účinnosti dnem téhož dne.

V Praze dne 16.10.2023

Martin Šimoník v. r.,  
předseda výboru



Renáta Günterová v. r.,  
člen výboru

