

# **Stanovy Společenství vlastníků Terronská 895**

## **Čl. I**

### **Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
- 3) Co platí v těchto stanovách pro byt, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů (§ 1158 odst. (2) občanského zákoníku), pokud není dohodnuto jinak.

## **Čl. II**

### **Název a sídlo společenství vlastníků**

- 1) Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Terronská 895**
- 2) Sídlo společenství vlastníků: **Terronská 895/54, Praha 6 – Bubeneč, PSČ 160 00**

## **Čl. III**

### **Členství ve společenství vlastníků**

- 1) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy vlastníci jednotek nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, darem, dědictvím),
  - c) dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavbou, přístavbou, sloučením atp.
- 4) Členství zaniká:
  - a) úmrtím člena - fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - c) zánikem člena – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků.
- 5) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 6) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník, a to s vahou hlasu, odpovídající velikosti podílu jednotky na společných částech, přičemž hlas jednotky je nedělitelný.
- 7) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků na základě písemného určení, podepsaného všemi spoluvlastníky jednotky. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 8) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.

## **Čl. IV**

### **Seznam členů**

- 1) Výbor společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
  - a) číslo jednotky,
  - b) velikost podílu na společných částech,
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození, (u právnické osoby název obchodní firmy a IČ),
  - d) adresa jeho trvalého pobytu (u právnické osoby adresa sídla), popřípadě doručovací adresa, mailový a telefonický kontakt.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  - a) číslo jednotky,
  - b) velikost podílu na společných částech,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa mailový a telefonický kontakt.
- 3) Výbor společenství vlastníků je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 4) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo nájemce v domě.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti člena společenství vlastníků**

- 1) Člen společenství vlastníků má zejména tato práva:
  - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými zákony,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků (za předpokladu k plné způsobilosti k právnímu jednání, popř. způsobilosti k výkonu funkce),
  - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků a navrhnout, aby určitá věc byla zařazena do programu jednání shromáždění. Součástí návrhu musí být jeho odůvodnění,
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - f) seznamovat se s tím, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad a výlučně pro svoji potřebu si z nich pořídit výpis či kopii; to vše pouze v prostorách, určených společenstvím vlastníků a po dohodě s osobou, která je pověřena za společenství a je nahlížení přítomna. Není však oprávněn si jakékoliv písemnosti odnášet mimo tyto prostory,
  - g) rozdělit jednotku na podíly,
  - h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Toto právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která

sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,

- j) aby jej společenství vlastníků zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
  - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
  - l) obdržet vyúčtování záloh na plnění, spojená nebo související s užíváním bytu, dále jen "služby", a to do čtyř (4) měsíců po ukončení zúčtovacího období a vrácení případných přeplatků do čtyř (4) měsíců po obdržení vyúčtování záloh,
  - m) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění,
  - n) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění.
- 2) Člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se stanovami a platnými zákony,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí nemovité věci a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu a dodržovat Domovní řád (bude-li vydán), který je umístěn na informační desce ve vstupním prostoru do domu a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků či podstatně omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv,
  - c) užívat jednotku tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek,
  - d) udržovat na vlastní náklad byt a společné části vyhrazené vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
  - e) oznámit písemně, popř. elektronickou poštou výboru společenství vlastníků do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky jména, adresy a počty osob, které budou mít v bytě domácnost; to platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení,
  - f) oznámit písemně popř. elektronickou poštou výboru společenství vlastníků změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, adresu, mailový a telefonický kontakt této osoby,
  - g) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh; slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku na správu i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
  - h) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - i) umožnit po předchozím vyzvání alespoň tři (3) pracovní dny předem osobě pověřené společenstvím vlastníků přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce,
  - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
  - k) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
  - l) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předložit před zahájením prací osobě zodpovědné za správu domu potřebnou dokumentaci a umožnit přístup do bytu pro

- ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují do společných částí domu či neporušují statiku domu; k tomu musí být předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek,
- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech způsobil přímo či nepřímo sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností; pokud tak neučiní, je povinen nahradit náklady na jejich odstranění, popř. vzniklou škodu,
  - n) neprodleně upozorňovat orgány společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházet škodám,
  - o) respektovat, že na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon vlastnických práv ostatním vlastníkům jednotek,
  - p) ručit za dluhy společenství vlastníků podle velikosti svého podílu na společných částech,
  - q) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

## Čl. VI

### Orgány společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor,
  - c) kontrolor.
- 2) Délka funkčního období voleného orgánu je **pět let (5)**. Opakované členství ve volených orgánech je možné.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem společenství vlastníků.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení.
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákoníku a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
- 7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu.
- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Člen voleného orgánu, se přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, 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.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění, které svým usnesením může odměnu snížit nebo zcela odejmout z důvodů, že člen voleného orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

- 11) Zjednání orgánu se pořizuje zápis, který vyhotovuje zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.
- 12) Zápis z jednání orgánu se zveřejňuje pro členy společenství vlastníků elektronickou formou, vývěskami, atp. Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru společenství vlastníků kopii zápisu.

## **Čl. VII**

### **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se mohou účastnit jednání shromáždění, avšak za jednotku jedná a rozhoduje zmocněný společný zástupce.
- 2) Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Výbor společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát (1x) do roka. Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě třiceti (30) dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději patnáct (15) dnů před termínem shromáždění, která se zároveň vyvěsí na informační desce společenství vlastníků. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 5) Společenství vlastníků také zveřejní pozvánku na svých internetových stránkách, pokud jsou zřízeny. O způsobu zasílání pozvánek rozhodne shromáždění. Může se jednat o vkládání do poštovních schránek jednotek, rozesílání elektronickou poštou, atp.
- 6) Člen společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc k zastupování na jedné schůzi shromáždění nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele, to však neplatí, pokud by plná moc byla udělena k dlouhodobému zastupování na více schůzích shromáždění. Zmocněnec může zastupovat nejvíce dva (2) vlastníky jednotek.
- 7) Shromáždění rozhoduje o:
  - a) schválení a změně stanov,
  - b) změně Prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volbě a odvolání členů volených orgánů, volbě předsedy výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správy domu,
  - f) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
  - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - h) schválení druhu služeb, spojených s užíváním bytů a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - j) změně účelu užívání domu nebo bytu,

- k) změně podlahové plochy bytu,
  - l) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - m) změně velikosti podílů jednotek na společných částech,
  - n) změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníku jednotky,
  - o) uzavírání, prodlužování či změně smluv ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu,
  - p) výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
  - q) výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
  - r) výši částky na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech,
  - s) výši finančního limitu, od kterého je statutární orgán povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky na kterou je třeba výběrové řízení provést,
  - t) udělení předchozího souhlasu k:
    - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí (domu a pozemku) nebo k jinému nakládání s nimi,
    - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou shromážděním,
    - uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - u) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení podmínek smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činností,
  - v) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
  - w) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků pro schválení účetní závěrky,
  - x) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
  - y) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 8) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství vlastníků (včetně těch vlastníků, kteří jsou zastoupeni prostřednictvím plné moci).

## Čl. VIII

### Hlasování

- 1) Při hlasování je rozhodující velikost podílů vlastníků jednotek na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky 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 spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni.
- 4) Prezenční listinu účastníků shromáždění předloží výbor společenství vlastníků v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
  - a) číslo jednotky,
  - b) jméno a příjmení vlastníka případně spoluvlastníků jednotky,
  - c) podíl na společných částech z katastru nemovitostí,
  - d) podíl na společných částech v procentech,
  - e) v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů jméno a příjmení zmocněného společného zástupce,
  - f) kolonka pro podpis vlastníka nebo společného zástupce.
- 5) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 6) K přijetí usnesení o:
  - a) změně prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - b) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - c) změně nebo schválení stanov,
  - d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - e) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin (3/4) hlasů vlastníků všech jednotek.
- 7) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků.
- 8) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek (např. velikosti podílu na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se písemná dohoda všech vlastníků jednotek.
- 9) Pokud se změna Prohlášení dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
- 10) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

## Čl. IX

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor společenství vlastníků navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce mimo zasedání.
- 2) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí patnáct (15) dnů, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit.
- 3) Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam) se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 5) Výbor společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování a obsah



přijatého usnesení v písemné formě nejpozději do patnácti (15) dnů po ukončení hlasování.

## Čl. X

### Výbor společenství vlastníků

- 1) Výbor společenství vlastníků je kolektivním statutárním orgánem společenství vlastníků a za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru společenství vlastníků jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Shromáždění volí předsedu výboru.
- 4) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje jeden z členů. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor za společenství vlastníků, musí být podepsáno tak, že k vytištěnému (razítko) či vypsanému názvu společenství vlastníků připojí svoje vlastnoruční podpisy předseda a člen výboru.
- 5) Výbor společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění nebo kontrolorovi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětu činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor společenství vlastníků je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody anebo jeho odchylný názor.
- 7) Výbor společenství vlastníků koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za pololetí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti pověřený člen výboru. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.
- 8) Výbor společenství vlastníků plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
  - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
  - b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti (15) dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
  - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání,
  - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
  - e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
  - f) vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na příjmech po odečtení nákladů, který jim náleží a nejsou příjmem společenství (např. z pronájmu společných částí) jako podklad pro jejich daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
  - g) vede seznam členů společenství vlastníků,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
  - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
  - l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek



služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,

- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- n) rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
- p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- r) bere na vědomí, že odpovídá za škodu, kterou by způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
- s) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství (popř. Domovním řádem, je-li vydán), pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek,
- t) po ukončení funkčního období je povinen předat písemným předávacím protokolem novému výboru společenství vlastníků veškerou dokumentaci společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh,
- u) je oprávněn pozvat v případě potřeby na schůzi shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu jednání shromáždění,
- v) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Prvními členy výboru společenství vlastníků jsou:

**Jan Malina**, nar. 13. 3. 1986 bytem Terronská 895/54, 160 00 Praha 6, Bubeneč,

**Ing. Jiří Zedníček**, nar. 14. 2. 1945, bytem Pod Berankou 2458/31, 160 00 Praha 6, Dejvice,

**Marcela Žebrakovská**, nar. 15. 6. 1948, bytem Terronská 560/2, 160 00 Praha 6, Bubeneč.

## Čl. XI

### Kontrolor

- 1) Kontrolor je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů.
- 2) Kontrolora volí a odvolává shromáždění.
- 3) Kontrolor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- 4) Kontrolor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství vlastníků.
- 5) Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán.
- 6) Funkce kontrolora není slučitelná s členstvím ve výboru společenství vlastníků.
- 7) Kontrolor ve své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
  - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
  - c) účastní se jednání výboru společenství vlastníků, pokud o to požádá,
  - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,

- e) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru společenství vlastníků předkládané na shromáždění.
- 8) Po ukončení funkčního období je kontrolor povinen předat písemným předávacím protokolem novému kontrolorovi veškerou dokumentaci o svojí činnosti.

## Čl. XII

### 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění pověřit výkonem správy jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 4) 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; to se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků 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 včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, pojištění společných částí domu,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) 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.
- 5) 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 osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - b) stanovení a vybírání předem určených a shromážděním vlastníků odsouhlasených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se

- stanovami společenství vlastníků,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

### **Čl. XIII**

#### **Pravidla pro užívání společných částí**

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
  - a) užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv 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 zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a protipožární předpisy,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí a pravidla daná Domovním řádem (pokud je vydán),
  - d) zajistit, aby povinnosti uvedené výše v odstavcích a) až c) dodržovaly i osoby, kterým do domu a jednotky umožnil přístup či osoby, které s ním či místo něj v jednotku užívají.
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je společenství vlastníků oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníku jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) Vlastník je povinen označit svým jménem nebo jménem osoby, která jeho jednotku užívá, vstupní dveře do jednotky, poštovní schránku a zvonek u vstupních dveří do domu.
- 4) 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, ke kterému je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství vlastníků k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství vlastníků postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.
- 5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na bytech jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním byt nebo nebytový prostor užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 6) Pravidla pro užívání společných částí mohou být rozhodnutím shromáždění dále upřesněna v Domovním řádu, který bude zejména obsahovat:
  - a) práva a povinnosti vlastníků jednotek při dodržování občanského soužití v domě,
  - b) podmínky chovu domácích zvířat,
  - c) používání výtahu, prádelny, sušárny apod.,
  - d) ukládání kol, kočárků, skladování vznětlivých nebo nebezpečných látek,
  - e) protipožární opatření a hygienická opatření proti šíření hmyzu apod.,
  - f) vyvěšování a vykládání věcí (okna, balkony),
  - g) pravidla pro instalaci kamerového systému, televizních antén, satelitů, svodů, apod.,
  - h) pravidla pro zajištění klidu, pořádku a čistoty v domě,
  - i) pravidla pro otevírání a zavírání domu,
  - j) zajištění pořádku, odpovědnost za chování návštěv.

## Čl. XIV

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

#### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet, jehož položky tvoří plánované příjmy a náklady společenství vlastníků.
- 2) Příjmy společenství vlastníků jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění, spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - f) pojistná plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- 3) Nájemné z pronájmu společných částí není příjmem společenství vlastníků a vlastníci jednotek mají každý rok možnost po vyčíslení příslušné částky z nájmu společných částí, připadajících na jejich jednotku písemným prohlášením převést tuto částku na evidenční účet záloh vlastníka jednotky na správu domu a pozemku.
- 4) Náklady společenství vlastníků jsou zejména:
  - a) náklady na správu společných částí domu a pozemku, tj. zejména náklady na opravy, údržbu, rekonstrukce, technická zhodnocení, pojištění společných částí domu, právní, znalecké a poradenské služby, odměny volených orgánů a smluvního správce, za vedení účetnictví, poplatky, vnitřní administrativní činnosti společenství vlastníků podle příslušných předpisů atp.,
  - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu.
- 5) Společenství vlastníků může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

#### B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek.
- 2) Příspěvky určené na odměňování členů volených orgánů společenství vlastníků, správce, pověřeného výkonem správy, na vedení účetnictví a na náklady vlastní správní činnosti (poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství vlastníků) se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 3) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad rozhodnutím shromáždění.
- 4) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům jednotek.
- 5) Finanční příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, zálohově poskytnuté příspěvky na další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství vlastníků na účet správy domu do dvacátého (20) dne v kalendářním měsíci.

- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla k vypořádání zůstatků s vlastníky jednotek nedochází a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a na plnění spojená s užíváním jednotek (služby) včetně nedoplatků z jejich vyúčtování se výše úroku z prodlení stanoví podle příslušného předpisu (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb. kterým se určuje výše úroků z prodlení).

#### C. Rozúčtování nákladů na plnění spojená nebo související s užíváním bytů (služby)

- 1) Službami jsou zejména:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - b) dodávka teplé vody a TUV,
  - c) odvoz komunálního odpadu,
  - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu (STA),
  - e) osvětlení společných prostor v domě,
  - f) úklid společných prostor v domě,
  - g) provoz výtahu,
  - h) další služby sjednané mezi společenství vlastníků a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet správy domu (společenství vlastníků) do dvacátého (20) dne v kalendářním měsíci. Výši měsíčních záloh určí statutární orgán jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Nedojde-li k rozhodnutí shromáždění, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a) náklady uvedené v bodě 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění; rozdíl mezi součtem odběru vody, vykázaným podružnými vodoměry a celkovým odběrem vykázaným na domovním vodoměru budou vyúčtovány vlastníkům v poměru naměřených hodnot na jejich vodoměrech,
  - b) náklady uvedené v bodě 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele;
  - c) náklady uvedené v bodě 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
  - d) náklady uvedené v bodě 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu zásuvek,
  - e) náklady uvedené v bodě 1 písm. e), f) a g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - f) náklady uvedené v bodě 1 písm. h) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
  - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osobě a osobě, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,
  - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně

- oznámít změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
  - 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
  - 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit společenství vlastníků nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování, ne však dříve, než byla vlastníkem částka z vyúčtování služeb uhrazena.
  - 10) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopíí podkladů.
  - 11) Jestliže poskytovatel služeb (společenství vlastníků) nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámít změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti, spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.  
O výši pokuty rozhodne shromáždění v souladu s příslušným předpisem (nyní zákon č. 104/2015 Sb.).

#### D. Majetek a hospodaření společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství vlastníků hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním bytů a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
- 4) Vlastníci jednotek jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky společenství vlastníků.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové společenství vlastníků, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

#### **Čl. XV**

##### **Závěrečná ustanovení stanov**

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a dalších souvisejících předpisů, zejména z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a ze zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Co platí v těchto stanovách pro byt, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů (§ 1158 odst. (2) občanského zákoníku).
- 3) Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (zde spolek upravuje znění § 214 - 302 občanského zákoníku).

- 4) Dojde-li ke změně se stanov, vyhotoví společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin Rejstříkového soudu v Praze a do sbírky listin Katastru nemovitostí hl. m. Prahy.
- 5) Tyto stanovy jsou uloženy ve Sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu Praha a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.