

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČÁST PRVNÍ Všeobecná ustanovení

Čl. I. Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků Devonská 2, se sídlem Devonská 1026/2, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ 241 61 314, zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném MS v Praze odd. S, vložka 12976 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Společenství jako právnická osoba 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 na jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků, přičemž v rámci této správy může společenství nabývat a spravovat i pozemky přilehlé k domu a pozemkům nacházejícím se ve spoluvlastnictví členů společenství.
- (4) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.

Čl. II. Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je: Společenství vlastníků Devonská 2
- (2) Sídlo společenství je: Devonská 1026/2, Hlubočepy, 152 00 Praha 5

ČÁST DRUHÁ Předmět činnosti společenství

Čl. III. Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A. Pravidla pro správu domu a pozemků

- (1) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem vlastníků domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (2) Správou domu podle odstavce (1) se rozumí zejména:

Commented [JČ/s1]: Tímto ustanovením bude dáno zmocnění pro společenství pro případné nabývání okolních pozemků, tak aby byl naplněn účel společenství

- a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
 - d) zajištění revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - e) pojištění domu,
 - f) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemků a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - i) zřízení účtu u banky, využití elektronického bankovníctví a hospodaření s finančními prostředky,
 - j) vedení seznamu členů společenství, evidence pronajímaných bytů a garáží se jmény a kontakty na nájemníky,
 - k) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek umožnit vstup do bytů, komor a garáží z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.

B. Pravidla pro užívání společných částí

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

vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními těchto stanov a Domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, domu a pozemků.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají včetně jím sjednaných dodavatelů prací, je povinen odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvysledném 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 jako náhrada škody či jiné újmy.

Commented [JČ/s2]: Změna navržená předešlým výborem, doplňuje právní povahu vymáhání nákladů

Čl. IV.

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v- opravách, údržbách a stavebních úpravách modernizací a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství přítomných na jednání shromáždění, převyšují-li náklady na tyto stavební úpravy částku 300.000,- Kč bez DPH celkem za kalendářní rok.

Commented [JČ/s3]: Uprěšňuje kvórum pro hlasování dle čl. VII. odst. 13 písm. f) stanov, změna vymezení stavebních úprav (opravy, údržby, stavební úpravy namísto modernizace a opravy) vychází z novelizovaného znění zákonné úpravy § 1208 písm. e) obč. zákoníku (ze zákona č. 163/2020 Sb.), nutno uvést do souladu s čl. VII. odst. 13 písm. d) stanov

Čl. V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Veškeré činnosti vykonává společenství buď přímo, nebo na základě usnesení shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“), může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a další činnosti, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem. Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) 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 jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce 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,
 - g) povinnost správce informovat výbor společenství o případných nedoplatecích členů společenství.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění nadpoloviční většinou přítomných členů společenství.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců (1) až (3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí z příslušného zákona a z těchto stanov.

Commented [JČ/s4]: Zpřesňuje kvórum pro přijetí takového usnesení

ČÁST TŘETÍ Orgány společenství

Čl. VI. Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor")
 - c) revizor, rozhodne-li o jeho zřízení shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci (1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být ~~pouze~~ fyzická osoba, nebo právnická osoba, kterou při výkonu této funkce zastupuje zmocněnec určený právnickou osobou, případně zástupce statutárního orgánu právnické osoby, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství. Způsobilým členem orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu předpisů upravujících živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, nebo odvoláním z funkce, nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců (3) a (4) obdobně.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, postupuje se podle ustanovení § 165 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, dále jen „občanský zákoník“ tak, že na návrh osoby, která osvědčí právní zájem, soud jmenuje chybějící členy orgánů společenství na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným v těchto stanovách, jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu kdykoli se o tom při své činnosti dozví. plní jejich funkci člen nebo členové společenství, jejichž spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu a jsou členy nejméně 3 (tři) roky. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 (tři) členy.

Čl. VII. Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotek“ nebo „vlastníci jednotek“).
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jeho zřízení.

Commented [JČ/s5]: Změna převzata z návrhu předchozího výboru, reaguje na situaci, když by se nepodařilo zvolit výbor, resp. jeho členy z řad členů společenství, tak aby stanovy umožňovaly, aby funkci výboru mohl plnit profesionální výbor, doporučujeme tuto změnu do stanov začlenit

Commented [JČ/s6]: S ohledem na předchozí úpravu je nutné uvést do souladu otázku zániku funkce ve voleném orgánu společenství.

Commented [JČ/s7]: Změna navržena přechodím výborem k upřesnění postupu při nezvolení potřebného počtu členů voleného orgánu společenství, vychází ze zákonné úpravy

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy schválení nebo změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společnosti, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o opravě, údržbě a stavební úpravě společné části domu či změně nebo úpravě pozemků, převyšují-li náklady na tuto stavební úpravu částku 300.000,- Kč bez DPH celkem za kalendářní rok, modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- d) schválení účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společností a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- e) výši příspěvků členů společnosti na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků,
- f) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společnosti, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- g) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- h) udělení předchozího souhlasu k nabytí, prodeji nebo zatížení nemovitých věcí a/ nebo společných částí domu či pozemků nebo k jinému nakládání s nimi,
- i) udělení předchozího souhlasu k nabytí, prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena přesáhne v kalendářním roce souhrnné částky 150.000,-Kč bez DPH, dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesahuje v souhrnu částku 150.000,- Kč bez DPH,
- j) stanovení výše odměny členům výboru, případně revizorovi,
- k) rozdělení případného zisku z hospodaření shromáždění,
- l) pravidlech pro užívání společných částí domu a Domovním řádu,
- m) schvalování rozpočtu společnosti,
- n) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společností, včetně schválení výše a podmínek úvěru,

o) dalších záležitostech společnosti, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

q) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,

r) vymáhání plnění povinností uložených členům společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,

s) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společnosti, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společnosti. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společnosti, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek v domě, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

Commented [JČ/s8]: Zákonem č. 163/2020 Sb., tedy již zmiňovanou novelou občanského zákoníku byla z pravomoci shromáždění odňata možnost rozhodovat o změně prohlášení vlastníka, tedy údajů, které jsou jeho obsahem (označení jednotek s určením účelu užívání, určení a popis společných částí, velikost podílů na společných částech), o těchto změnách rozhodují mimo shromáždění vlastníci jednotek, kterých se taková změna dotkne, a to vyjádřením písemného souhlasu s navrhovanou změnou, pokud by se měla změna dotknout všech vlastníků jednotek, vyžaduje se souhlas většiny ze všech vlastníků jednotek

Commented [JČ/s9]: Změna názvosloví vychází z novelizace zákonné úpravy, § 1208 občanského zákoníku, který namísto pojmu modernizace a rekonstrukce zavádí pojmy oprava, údržba a stavební úprava společných částí domu, částka 300.000,- Kč navržena s ohledem na vývoj cen stavebních prací a materiálů

Commented [JČ/s10]: Navrhujeme doplnit, resp. upřesnit, že shromáždění rozhoduje o této záležitosti tak, že uděluje předchozí souhlas s těmito dispozicemi, tj. ještě před uzavřením příslušné smlouvy a svůj souhlas dává k předloženému návrhu smlouvy na koupi, prodej či zatížení nemovitých věcí nebo společných částí domu

Commented [JČ/s11]: Obdobně jako v předchozím bodě se jedná o upřesnění způsobu rozhodování shromáždění o nabývání či dalších dispozicích s movitými věcmi, částka 150.000,- Kč je navržena vzhledem k vzrůstajícím cenám mj. i spotřebního zboží

Commented [JČ/s12]: O výši záloh na úhradu za služby rozhoduje podle zákonné úpravy statutární orgán, tedy výbor

Commented [JČ/s13]: Rozhodování o vymáhání povinností navrhujeme z výlučné působnosti shromáždění vypustit, neboť tato působnost by jí ze své podstaty měla náležet výboru, jakožto statutárnímu orgánu, který zajišťuje správu domu

Commented [JČ/s14]: Upřesnění vychází ze zákonné úpravy § 1207 občanského zákoníku

- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci (4) povinnost svolat shromáždění podle odstavce (4) nebo (5), jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Členové, kteří poskytli společenství svoji emailovou adresu, obdrží pozvánku také elektronicky do své emailové schránky.
- (8) Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (4) věta druhá, nebo podle odstavce (6), řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají dohromady (nadpoloviční) většinu všech hlasů vlastníků jednotek v domě.

K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky nebo manželé mající jednotku v SJM, se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Vlastník se může nechat na jednání shromáždění zastoupit na základě plné moci, přičemž zmocněnec může mít uděleny nejvýše 3 (tři) plné moci. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 (tří) měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) schválení nebo změně stanov,

změně prohlášení vlastníka budovy,

uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,

b) změně způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

d) o stavebních úpravách společných částí, spočívajících v ~~modernizaci, rekonstrukci a opravách~~ -údržbách a stavebních úpravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, či změně nebo úpravě pozemků, převyšují-li náklady částku 300.000,- Kč bez DPH celkem za kalendářní rok -

e) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru v případě, že tento úvěr nevyžaduje zástavu nemovitosti a nedojde k zatížení jednotek vlastníků.

- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy společných částí spočívající v- opravách, údržbách a stavebních úpravách ~~modernizaci, rekonstrukci a opravách~~ společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech přítomných členů společenství, převyšují-li náklady na takovou úpravu, údržbu částku 300.000,- Kč bez DPH celkem za kalendářní rok. Jde-li o stavení úpravy společných částí domu spočívající v opravách, údržbách a stavebních úpravách společných částí domu, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu, ale zároveň se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství.

- (15) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených

Commented [JČ/s15]: Změna navržená předchozím výborem, lze doporučit

Commented [JČ/s16]: Změna prohlášení vlastníka byla zákonem č. 163/2020 Sb. vyňata z působnosti shromáždění, nadále o ní rozhodují přímo vlastníci mimo shromáždění

Commented [JČ/s17]: Navrhujeme s ohledem na čl. 13 odst. 16 stanov vypustit, neboť k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám bude nezbytný souhlas všech vlastníků

Commented [JČ/s18]: Dle zákonné úpravy postačuje pro udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenství pouze prostá nadpoloviční většina hlasů členů společenství přítomných na jednání shromáždění, s ohledem na závažnost takového rozhodnutí lze doporučit, aby byl souhlas s uzavřením úvěrové smlouvy podmíněn tříčtvrtinovou většinou členů přítomných na jednání shromáždění

Commented [JČ/s19]: Nutné uvést do souladu s čl. IV. stanov a zároveň předchozím odst. 13 čl. VII.

Commented [JČ/s20]: Navrhujeme výslovně upravit i případ stavebních úprav, kdy se bude měnit pouze vnitřní uspořádání společných částí domu, aniž by tím došlo k zásahu do velikosti spoluvlastnických podílů shodně schválením tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství na shromáždění

v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek, učiněný v písemné formě.

~~(16)~~ (16) Písemný souhlas všech vlastníků, udělený na shromáždění, popř. i mimo něj se vyžaduje též pro uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru, pokud tento úvěr vede k zatížení domu či pozemku /a nebo jednotek vlastníků. Písemný souhlas všech vlastníků, udělený na shromáždění, popř. i mimo něj se vyžaduje též pro udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění úvěru společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil. Písemný souhlas vlastníků se vyžaduje též pro:

~~uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, změnu účelu užívání bytové jednotky, komory, garáže.~~

(17) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

(18) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství.

(19) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(20) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(21) Ustanovení odstavců (19) a (20) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

~~(21)~~ (22) Statutární orgán může navrhnout, aby vlastníci rozhodli o záležitostech mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

Rozhodování mimo zasedání shromáždění — per rollam

~~Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do 30 dnů ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).~~

~~Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:~~

- ~~návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,~~
- ~~písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky,~~
- ~~stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit společenství své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování, příčemž k vyslovení podmínce se nepřihlíží). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.~~

~~(23)~~ (23) Pro rozhodnutí per rollam je zapotřebí stejné většiny, jako v případě hlasování přímo na shromáždění, ve všech dle čl. VII. odst. (14, věta první) a (15) se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

~~(24)~~ (24) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství (s uvedením dne, měsíce a roku) podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto

Commented [JČ/s21]: V případě, že by společenství chtělo uzavřít smlouvu o úvěru, která by vyžadovala zajištění ve formě zatížení pozemku, domu či jednotky některého z vlastníků (ať ve formě zástavního práva, nebo i jiného věcného práva), navrhujeme v takto závažném a důležitém případě podnit uzavření smlouvy o úvěru souhlasem všech vlastníků i z důvodu informovanosti vlastníků o takovémto rozhodnutí společenství, uvedené ustanovení stanov míří zejména na ochranu vlastníků, když dle zákona i pro úvěr společenství, který by vyžadoval zatížení nemovitosti nebo jednotky některého z vlastníků stačí, aby svůj předchozí souhlas udělila prostá většina vlastníků přítomných na shromáždění

Commented [JČ/s22]: Pro případ, že by úvěr společenství vyžadoval zajištění zřízením zástavního práva k určité jednotce, pak nejprve musí vlastník dané jednotky písemně vyjádřit svůj souhlas se zřízením zástavního práva na své jednotce, dále musí všichni vlastníci jednotek udělit svůj souhlas se zřízením zástavního práva k dané jednotce pro účel zajištění úvěru společenství a zároveň všichni vlastníci musí udělit souhlas s uzavřením takové úvěrové smlouvy. Domníváme se, že toto ustanovení stanov se příliš nebude využívat, neboť banky většinou ve vztahu ke společenství zajištění nevyžadují, a to i z důvodu, že např. řada jednotek je již nějakým zástavním právem zatížena

Commented [JČ/s23]: Navrhovaná změna předchozím výborem, doporučujeme upravit podobu rozhodování mimo zasedání shromáždění, jak je navrhováno

Commented [JČ/s24]: Navrhujeme doplnit, že vlastník jednotky může jednoznačně k návrhu usnesení pouze uvést svůj souhlas, nesouhlas, nebo že se zdržel hlasování. Jakékoli podmínky nebudou brány na zřetel a nebude se k nim přihlížet, neboť hlasování o návrhu o usnesení musí být jednoznačné, jako v případě konání shromáždění

formou, jinak se k němu nepřihlíží. Za spoluvlastníky jednotky nebo manžele mající jednotku ve společném jmění podepisuje písemně vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(25) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

~~(4)(26) V případě, že se k zasedání nesejde usnášeníschopné shromáždění společenství, nebo v případě, že se některou záležitostí na takovém zasedání nepodaří uspokojivě projednat, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat písemně svolat náhradní shromáždění, které se musí konat ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy bylo svoláno původní shromáždění a musí mít totožný program. Náhradní shromáždění je pak usnášeníschopné, již při účasti 40 % všech vlastníků jednotek.~~

Čl. VIII. Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou (nebo v jeho zastoupení místopředsedou) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, převážně na základě výběrového řízení, dále rozhoduje o nákupu vybavení nezbytného pro činnost výboru a chod domu (např. kancelářské potřeby, náhradní díly, apod.)
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

Commented [JČ/s25]: Navrhovaná změna předchozím výborem, doporučujeme mít ve stanovách možnost ke svolání náhradního shromáždění, kvorum 40% vlastníků všech jednotek pro usnášeníschopnost vychází z § 1210 obč. zákoníku, skutečnost, že se některou záležitostí nepodaří uspokojivě projednat znamená, že např. po diskusi na shromáždění nebylo o takové věci na shromáždění hlasováno

Commented [JČ/s26]: Navrhovaná změna předchozím výborem, doporučujeme ponechat pro zpřesnění činnosti výboru

- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje prostřednictvím správce vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) stanovuje výši záloh na služby,
 - k) zákonným způsobem vymáhá pohledávky společenství: výzva k úhradě, 1 a 2 upomínka, žaloba - soudní vymáhání,
 - ~~k-)~~ plní další činnosti výslovně neuvedené, které si nevyhradilo do své působnosti shromáždění.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Commented [JČ/s27]: Doporučujeme doplnit i toto ustanovení pro činnost, která není výslovně vymezena výše ani není vymezena do působnosti shromáždění

Čl. IX. Revizor

- (1) Shromáždění může jako kontrolní orgán ustavit revizora, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
- (2) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (3) Revizor v rámci své působnosti zejména:
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce (1) až (3) se použijí, rozhodne-li shromáždění o ustanovení a zvolení revizora.

ČÁST ČTVRTÁ Členství ve společenství

Čl. X. Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. 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 a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(4) Seznam členů společenství eviduje pověřený člen výboru tvořící přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno označení jednotky, jméno, příjmení člena a spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílů nebo jména a příjmení manželů, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

(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, již se ruší předchozí plná moc.

(6) Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(7) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví a dále změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. Pokud vlastník jednotky přenechá byt nebo část bytu k užívání jiné osobě, oznámí její jméno, adresu trvalého pobytu, emailový a telefonní kontakt; v tomto případě je vlastník jednotky povinen oznámit, na jaké adrese se zdržuje a kontakty na sebe. Také nájemníka seznámí s Domovním řádem. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce

(8) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 (sedmi) dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

(9) Společenství vlastníků vede seznam kontaktních údajů (e-mail, telefon) společných zástupců, respektive jednotlivých vlastníků. Každý z vlastníků též uvede kontakt na osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu v případě jeho nepřítomnosti. Vlastníci mají povinnost kontaktní údaje průběžně aktualizovat.

Commented [JČ/s28]: Navrhovaná změna předchozím výborem, pro zjednodušení lze vypustit jako přílohu stanov

Čl. XI.

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající ze členství ve společenství. Vlastník jednotky, jako člen společenství, má zejména tato práva:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem 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 a k odstranění nedostatků; rozhodnutí o přijetí návrhu či podnětu k řešení a o navrhovaném způsobu realizace či stanovisko odmítnutí se zdůvodněním vydá orgán společenství nejpozději do 30 dnů a o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet na základě předchozí výzvy do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a to maximálně v celkové době jedné hodiny měsíčně, v čase a na místě k tomu určeném a na požádání obdržet zápis ze shromáždění včetně příloh,
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - h) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje. U společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů, a to maximálně v celkové době dvě hodiny měsíčně. Výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory, společenství není povinno poskytovat vlastníkovi jakékoliv kopie dokumentů, tyto si může vlastník zhotovit sám svými technickými zařízeními na své náklady
 - i) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li k tomu vážný důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - j) navrhnout soudu, je-li pro to vážný důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - k) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (2) Vlastník jednotky, jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, ~~údržby a stavební úpravy rekonstrukce a modernizace~~ domu,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s platbami více než do konce běžného měsíce, je ~~též~~ též povinen uhradit zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, sankce ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a Domovním řádem,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky

Commented [JČ/s29]: Doporučujeme stanovit zákonný úrok z prodlení před smluvním, který je stanoven vládním nařízením tak, že se rovná repo sazbě stanovené ČNB zvýšené o 8 procentních bodů (aktualizace vždy k 1. 1. a 1. 7. kalendářního roku), nyní dosahuje výše zákonných úroků z prodlení 15%

jednotek v domě,

- f) neprodleně odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 (tři) dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu, tedy výboru stavební úpravu uvnitř své jednotky, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení jednotky.

l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravu uvnitř své jednotky, při níž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení jednotky, nebo dispoziční změnu jednotky a vyjádření příslušného stavebního úřadu, popř. rozhodnutí či sdělení stavebního úřadu, bylo-li vydáno, pro případ porušení takové povinnosti je vlastník jednotky povinen uhradit společenství smluvní pokutu ve výši 500.- Kč. za každý takový jednotlivý případ stavy.

- (3) Vlastník jednotky má právo spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. V případech, kde to stanoví zákon či tyto stanovy, smí provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek v domě. V případě společných částí uvnitř jednotky (např. nosné zdi, sloupce a pilíře, rozvody ústředního topení apod.) a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jako jsou balkony, lodžie, terasy, vlastník jednotky provádí a hradí pouze jejich údržbu a drobné opravy. Ostatní stavební úpravy společných částí uvnitř jednotky a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání je oprávněn provádět jen s předchozím souhlasem výboru společenství. O udělení souhlasu musí vlastník jednotky před započítím stavební úpravy požádat výbor společenství. V případě porušení této povinnosti je vlastník jednotky povinen uhradit společenství smluvní pokutu ve výši 500.- Kč za každý takový jednotlivý případ porušení povinnosti. Pro případ, že by výbor neudělil souhlas vlastníku jednotky s provedením takové stavební úpravy, např. z důvodu zachování jednotného vzhledu domu, je povinen vlastník jednotky požádat o udělení předchozího souhlasu shromáždění společenství. Náklady na tyto stavební úpravy hradí vlastník jednotky.

- (4) Stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků v domě.

- (5) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní do jednotky přístup statutárnímu orgánu společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují, nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem statutárním orgánem vyzván. V případě porušení této povinnosti je vlastník jednotky povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500.- Kč. za každý případ takového jednotlivé porušení této povinnosti.

- (6) Člen společenství odpovídá za dodržování povinností řídit se Domovním řádem a ostatními pravidly dle bodu d) rovněž osobami, které s ním žijí nebo užívají jeho bytovou jednotku.

- (7) Na návrh společenství 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 práva ostatním vlastníkům jednotek.

Commented [JČ/s30]: Jedná se o povinnost stanovenou zákonem, konkrétně pak v § 1182 odst. 1 občanského zákoníku, tato povinnost byla stanovena novelizací (zákonem č. 163/2020 Sb.), tedy i pokud nebude ve stanovách výslovně uvedena, musí tuto povinnost vlastník jednotky řádně plnit, raději tedy navrhuje přijmout i do stanov, aby vlastníci o této povinnosti věděli

Commented [JČ/s31]: Jedná se o doplnění informační povinnosti vlastníka vůči společenství při provádění stavebních úprav ve své jednotce

Commented [JČ/s32]: Změna vychází z novelizované úpravy práv a povinností vlastníků jednotek, konkrétně pak z ustanovení § 1175 občanského zákoníku, tato novela byla provedena zákonem č. 163/2020 Sb., který ve své důvodové zprávě uvádí, že změny společných částí domu není vlastník jednotky oprávněn provádět, ve stanovách je ovšem možné určit za jakých podmínek tak může učinit, navrhuje tedy tyto změny společných částí podmínit předchozím souhlasem výboru, jakožto orgánu odpovědného za správu domu

Commented [JČ/s33]: Stavební úpravy, jimiž se mění velikost spoluvlastnických podílů podléhají souhlasu všech vlastníků, jak ze zákona, tak ze stanov

Commented [JČ/s34]: Navrhujeme výslovně upravit povinnosti vlastníků jednotky při stavebních úpravách a navrhnout i peněžité sankce při nesplnění těchto povinností, aby byly povinnosti závazné a vymahatelné, musí být schváleny v rámci stanov, zároveň musí být přiměřené povaze dané povinnosti,

Commented [JČ/s35]: Jedná se o zákonnou povinnost blíže uvedenou v § 1182 odst. 2 občanského zákoníku, za nedodržení povinnosti je navrhována smluvní pokuta

~~(5)~~(8) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

~~(6)~~(9) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství ~~a, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s~~ pravidly týkající se:

- a) správy domu a pozemku,
- b) užívání společných částí,
- c) příspěvky na správu domu a pozemku a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
- d) úhrady cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
- e) Domovním řádem.

~~(7)~~(10) Stanovy se předávají každému vlastníkovi jednotky-členovi společenství. Za spoluvlastníky jednotky nebo manžele budou stanovy předány společnému zástupci. Za předání se považuje i sdělení webové adresy společenství, kde jsou stanovy veřejně dostupné. Předání stanov se považuje za seznámení vlastníka jednotky - člena společenství se stanovami.

Čl. XII.

Zánik členství ve společenství

- (1) 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.
- (2) 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 katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření společenství

Čl. XIII.

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) 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 nejhospodárnější.
- (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 skutečných jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů včetně možné výše rezervy pro budoucí období.
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích a s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- (5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav s ohledem na stáří domu, které se dají v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (6) Rozpočet nákladů podle odst. (4) se stanoví na roční období. Rozpočet podle odst. (5) se stanoví na období 2 (dva) a více roků a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu nákladů stanoví jejich podíl na jednotlivé roky.
- (7) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí

Commented [JČ/s36]: Navrhujeme umožnit odkázání vlastníka na stanovy zveřejněné na webových stránkách společenství, kde budou uvedeny aktuální stanovy společenství

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 pozemků 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 25 dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, 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 nevypřádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- (6) Podle zásad uvedených v článku B. odd. (1) až (3) se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců v článku A. 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 ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží jeho nabyvateli potvrzení vystavené společenstvím, jaké dluhy související se správou domu a pozemku jsou převáděny na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy vůči společenství, které přecházejí na nabyvatele, ručí převodce.

C. Rozúčtování nákladů na služby

- (1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla a teplé vody,
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) provoz výtahu,
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství vlastníků vždy k 25. dni 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 zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady uvedené v odst. (1) písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech nebo se rozúčtují na jednotlivé bytové a nebytové jednotky, pokud nejsou podružné vodoměry nainstalovány a zkalibrovány,
 - b) náklady uvedené v odst. (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 (vyhl. č. 372/2001 Sb. a návazné předpisy),
 - c) náklady uvedené v odst. (1) písm. c) se rozúčtují podle vlastnických podílů rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,

- d) náklady uvedené v odst. (1) písm. d) – f) se rozúčtují podle počtu bytových a nebytových jednotek,
- e) náklady uvedené v odst. (1) písm. g) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- (5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
- vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, osobou se rozumí i osoba nezletilá,
 - nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, osobou se rozumí i osoba nezletilá. Minimálním počtem osob žijících v jednotce se pro účely rozúčtování nákladů rozumí vždy jedna osoba nezávisle na skutečnosti, zda jednotku fakticky užívá nebo neužívá. 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.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (7) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- (8) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení, k později podaným námitkám se nepřihlíží.
- (9) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- (10) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění dvouřetinovou většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

- Společenství hospodáří 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.
- Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a v těchto stanovách.

E. Sankce

- ~~V případě prodlení, které přesahují 5 kalendářních dnů ode dne splatnosti – s – úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění vůči společenství, je vlastník povinen uhradit společenství zákonem určený úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení. peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník na základě rozhodnutí statutárního orgánu zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1% z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc. Vlastník je dále povinen zaplatit společenství veškeré výlohy společenství za právní služby spojené s vymáháním dlužné částky, včetně nákladů na sepsání výzvy k úhradě dlužné částky pověřeným advokátem.~~
- ~~V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník na základě rozhodnutí statutárního orgánu zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platným nařízením vlády.~~

Commented [JČ/s37]: Úpravu navrhuje přijmout ve znění navrhovaném předchozím výborem, kde nebude rozlišováno s jakou peněžitou povinností je vlastník v prodlení, ale peněžité povinnosti se budou vymáhat spolu se zákonným úrokem z prodlení, který je stanoven vládním nařízením tak, že se rovná repo sazbě stanovené ČNB zvýšené o 8 procentních bodů (aktualizace vždy k 1. 1. a 1. 7. kalendářního roku), nyní dosahuje výše zákonných úroků z prodlení 15%

~~Vlastník je dále povinen zaplatit společenství veškeré výlohy společenství za právní služby spojené s vymáháním dlužné částky.~~

Článek XIV.

Zrušení společenství vlastníků

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

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) Nevyplyvá-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 schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v § 210-302).
- (3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

V Praze dne
27.04.2016

.....
Ing. Filip Kroupa Přemysl Pavka, předseda výboru
výboru

.....
Jiří Kloud Tomáš Žejdl, místopředseda

.....
Ing. Zdeněk Ševčík, člen výboru