

Stanovy Společenství vlastníků Janáčkovo nábřeží 27

§ 1166 odst. (2) a § 1200 odst. (1) OZ

Čl. 1

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.

Čl. 2

Název a sídlo společenství vlastníků

- 1) Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Janáčkovo nábřeží 27**
- 2) Sídlo společenství vlastníků: Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1075/27,
PSČ 150 00

Čl. 3

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, s váhou 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. 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 váhou hlasu, připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.

Čl. 4

Seznam členů

- 1) Výbor vede seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
 - a) číslo jednotky,
 - b) podíl jednotky na společných částech,

- c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození, adresa jeho trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa, emailový a telefonický kontakt.
 - d) název právnické osoby, IČ, její sídlo 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) podíl jednotky na společných částech,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, data narození, adresa jejich trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa, mailový a telefonický kontakt,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa mailový a telefonický kontakt.
 - 3) Výbor 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 jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo nájemce v domě.

Čl. 5

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 volených orgánů společenství vlastníků (za předpokladu 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 v jejich činnosti,
 - e) svobodně spravovat, vylučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku 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 si z nich pořídit výpis či fotokopii,
 - 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) být zastupován společenstvím vlastníků 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 4 měsíců po ukončení zúčtovacího období a vrácení případných přeplatků nejpozději do 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 umístěný na informační desce ve vstupním prostoru do domu a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků či

- c) podstatně omezovat nebo znemožňovat výkon jejich práv,
- d) udržovat na vlastní náklad byt a společné části vyhrazené vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) oznámit výboru do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky adresy a počty osob, které budou mít v bytě domácnost; to platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení,
- f) oznámit výboru změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, adresu a 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,
- i) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a to nejpozději do 4 měsíců po obdržení vyúčtování,
- j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu nebo do 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. Nejde-li o havarijní stav, je vlastník vyzván nejméně tři dny předem. Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
- l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit výboru kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
- m) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předložit včas 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,
- n) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností; pokud tak neučiní, je povinen nahradit náklady na její odstranění, popř. vzniklou škodu,
- o) 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 poškozování a předcházet škodám,
- p) respektovat, že na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon vlastnických práv ostatním vlastníků jednotek,
- q) ručit za dluhy společenství vlastníků podle velikosti svého podílu na společných částech,
- r) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Co se vztahuje v těchto stanovách k jednotce, jejíž součástí je byt, vztahuje se i k jednotce, jejíž součástí je nebytový prostor.

Čl. 6

Orgány společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolor.
- 2) Orgány, uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků.
- 3) Délka funkčního období volených orgánů je 3 roky.
- 4) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona, upravujícího živnostenské podnikání a je způsobilý k právním úkonům ve smyslu občanského

zákoníku.

- 5) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Osoba, která právnickou osobu zastupuje, musí splňovat podmínky, uvedené v odst. 4).
- 6) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný je členem některého voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 7) Opakované členství ve volených orgánech je možné. Výbor je povinen nejpozději 60 dní před uplynutím funkčního období svolat shromáždění k volbě nových členů volených orgánů. Pokud tak výbor neučiní, vykonává zvolený orgán svoji funkci po uplynutí funkčního období do zvolení nového orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
- 8) Členství ve voleném orgánu končí zvolením nového orgánu, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním nebo zánikem členství ve společenství vlastníků.
- 9) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení.
- 10) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Z jednání orgánů se pořizuje zápis, který vyhotovuje zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předseda a ověřitel.
- 15) Zápis z jednání shromáždění se zveřejňuje pro členy společenství do 14 dnů na vývěsce v domě nebo na webových stránkách společenství vlastníků. Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru kopii zápisu.

Čl. 7

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) Výbor svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději 15 dnů před termínem shromáždění, která se zároveň s doručením všem vlastníků na doručovací poštovní nebo mailovou adresu popř. SMS, uvedenou v seznamu členů zveřejní na informační desce v domě a na webových stránkách 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.
- 4) Člen společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc nemusí být úředně ověřena, pokud zákon nestanoví jinak. Zmocněnec může zastupovat vlastníky nejvíce 3 jednotek.

- 5) Shromáždění rozhoduje o:
- a) změně stanov; při založení společenství vlastníků se vyžaduje ke schválení stanov souhlas vlastníků, popř. spoluvlastníků všech jednotek,
 - b) změně Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů 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; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech,
 - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - h) schválení druhu služeb, spojených s užíváním bytů 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) 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) 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,
 - p) 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,
 - q) 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,
 - r) 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,
 - s) udělení předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí (domu a pozemku) nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 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,
 - t) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činností,
 - u) uzavírání, prodlužování či změně smluv o nájmu společných prostor v domě,
 - v) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
 - w) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků po 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.
- 6) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání.

Čl. 8

Hlasování

- 1) Při hlasování je rozhodující velikost podílů vlastníků jednotek na společných částech.
- 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 výbor předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině

bude uvedeno:

- a) číslo jednotky,
 - b) podíl jednotky na společných částech z katastru nemovitostí,
 - c) podíl jednotky na společných částech v procentech,
 - d) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví.
- 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, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
 - 6) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce/jednotkám, pokud dotčený vlastník/vlastníci jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně válení výše a podmínek úvěru,
 - e) modernizaci nebo rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech,
 - f) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí (domu a pozemku) nebo k jinému nakládání s nimi.
 - 7) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
 - 8) 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.
 - 9) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

Čl. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Výbor nebo shromáždění může navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání.
- 2) Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 15 dnů, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit.
- 3) Při rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů (dle velikosti podílů na společných částech) všech vlastníků jednotek; mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku a podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 5) Výbor oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení v písemné formě nejpozději do 20 dnů po ukončení hlasování.

Čl. 10

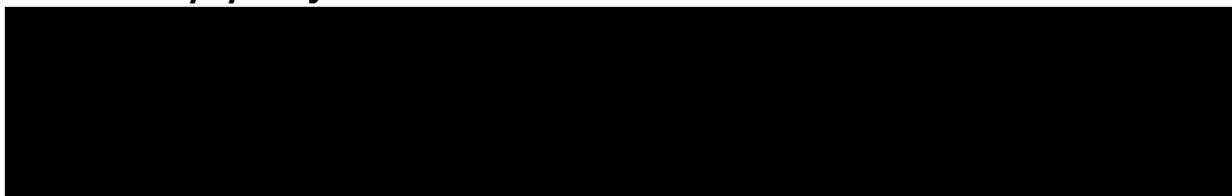
Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství vlastníků; za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Funkční období členů výboru je 3 roky.
- 4) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí za společenství vlastníků výbor, musí být podepsán předseda nebo místopředseda a další člen výboru.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- 6) Výbor volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 7) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění nebo kontrolní komisi). 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.
- 8) Výbor 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.
 - 9) Výbor koná své zasedání podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Schůzi výboru organizuje a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.
 - 10) Výbor 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 20 dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
 - e) rozhoduje o uzavírání 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,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a zprávu o hospodaření společenství vlastníků, odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - g) 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,
 - h) vede seznam členů společenství vlastníků,
 - i) určuje výši měsíčních záloh na služby podle cen těchto služeb, sjednaných s jejich dodavatelem a mění je, pokud to vyplývá ze změny cenových předpisů nebo ze změny rozsahu poskytovaných služeb a změny počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
 - m) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnost správy domu a pozemku,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
 - o) rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
 - p) 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,
 - q) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v platném znění,
 - r) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - s) bere na vědomí, že člen výboru odpovídá za škodu, kterou by způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, a to dle ustanovení občanského zákoníku v platném znění,
 - t) 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,
 - u) po ukončení funkčního období je výbor povinen předat novému výboru veškerou dokumentaci společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh a zápisů schůzí výboru,

- v) výbor je oprávněn pozvat v případě potřeby na zasedání shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu jednání shromáždění,
- w) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společnosti vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
- x) je povinen nahlásit volby nových členů výboru po uplynutí jejich funkčního období nebo při změně členů výboru, změnu stanov a jiné změny v povinně zapisovaných údajích ve veřejném rejstříku obchodnímu rejstříku Městského soudu v Praze a to do 30 dnů poté, co ke změně došlo,
- y) ve své činnosti se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Prvními členy výboru jsou:



**Čl. 11
Kontrolor**

- 1) Kontrolor je kontrolním orgánem společnosti vlastníků, který je oprávněn kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost společnosti vlastníků nebo jeho orgánů.
- 2) Kontrolora a volí a odvolává shromáždění.
- 3) Kontrolor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti vlastníků a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- 4) Kontrolor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti 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 funkcí ve statutárním orgánu.
- 7) Kontrolor ve své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společnost vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - d) má právo se zúčastnit jednání výboru a předkládat výboru návrhy, které na jeho žádost musí být součástí zápisu z výboru; o návrzích, které chce na výboru projednat, však musí předem výbor včas informovat,
 - e) vyjadřuje se k účetní závěrce společnosti vlastníků a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- 8) Po ukončení funkčního období, které je 3 roky, je kontrolor povinen předat novému kontrolorovi veškerou dokumentaci.

**Čl. 12
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 společnost vlastníků.
- 3) Společnost 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 společnosti vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.

- 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** se rozumí zejména:
- 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,
 - 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,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - 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:
- 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,
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - 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,
 - činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. 13

Pravidla pro užívání společných částí

- Vlastník jednotky je oprávněn:
 - užívat jednotku tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek,
 - 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,
 - užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a protipožární předpisy,
 - dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí a pravidla daná Domovním řádem (pokud je vydán).
- Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat 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 oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 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 k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění

- závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- 4) 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.
 - 5) Pravidla pro užívání společných částí mohou být rozhodnutím shromáždění dále upřesněna v Domovním řádu, je-li vydán.

Čl. 14

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. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byl určen tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
- 2) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
 - a) správu společných částí domu a pozemků, tj. zejména náklady na opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - b) opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou předpokládat v delším časovém horizontu,
 - c) vlastní činnost společenství, tj. zejména na pojištění společných částí domu, právní, znalecké a poradenské služby, odměny volených orgánů a smluvního správce, vedení účetnictví, poplatky, vnitřní administrativní činnost společenství podle příslušných předpisů atp.,
 - d) úhrady za poskytování spojená s užíváním bytu (služby).

B. Pravidla pro přispívání na správu domu a pozemků

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků, uvedených v části A, odst. 2, body a) a b) podle velikosti svých podílů na společných částech. Na náklady uvedené v části A, odst. 2, bod c) přispívají vlastníci rovným dílem.
- 2) Výši měsíčních příspěvků formou zálohy si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a v dalších letech. Stanoví se z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 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. Rozhodnutí o tom musí schválit všichni vlastníci jednotek.
- 4) Příspěvky na správu domu a pozemků platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 20 dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (služby).
- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemků rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvku na správu domu a pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši, stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- 9) Nájemné z pronájmu společných částí není příjmem společenství vlastníků, ale 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 pozemků.
- 10) Společenství vlastníků může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

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

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) odvoz a likvidace pevného domovního odpadu,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - d) dodávka elektrické energie pro společné prostory,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) provoz výtahu.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek jsou povinni hradit stanovené zálohy na plnění poskytovaná s užíváním jednotek (služby) na účet správy domu. Výši měsíčních záloh stanovuje výbor společenství nebo správce podle cen těchto služeb, sjednaných s jejich dodavateli. Tyto orgány jsou oprávněny měnit výši záloh, pokud to vyplývá ze změny cenových předpisů, ze změny rozsahu poskytovaných služeb či změny počtu osob.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Neurčí-li shromáždění společenství vlastníků jinak, 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; rozdíly 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 počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
 - c) náklady, uvedené v bodě 1 písm. c), se rozúčtují podle počtu zásuvek,
 - d) náklady, uvedené v bodě 1 písm. d) až e), se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - e) náklady, uvedené v bodě 1 písm. f) se rozúčtovávají pouze vlastníkům jednotek od třetího nadzemního podlaží výše včetně.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osoby 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,
 - 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 (případně společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, případně pokud vlastník neuhradí dlužnou částku z vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s bydlením do dohodnuté lhůty, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování, je povinen vlastník jednotky zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý započatý měsíc.
- 10) Vlastník jednotky může případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky, nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího 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 kopii podkladů.

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 hospodaří 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. 15

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ) a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v aktuálním znění.
- 2) Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 OZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (zde spolek upravuje znění § 214 - 302 občanského zákoníku).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin Rejstříkového soudu v Praze a do Katastru nemovitostí hl. m. Prahy.

V Praze dne 29. 12. 2014