

# **Stanovy**

## **Společenství vlastníků Chobotská 1727**

Brandýs na Labem – Stará Boleslav 2026

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Článek 1

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).
2. Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím vlastníků a třetími subjekty se řídí obecně platnými zákony a předpisy, zejména zákonem č. 89/2012Sb., „Občanský zákoník“ ve znění pozdějších předpisů a dalšími vnitřními prováděcími předpisy (zejména těmito stanovami, jejichž ustanovení má přednost, pokud účastník případného sporu neprokáže protiprávní úpravu).
3. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k činnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

### Článek 2

#### Název a sídlo společenství

Název společenství: **Společenství vlastníků Chobotská 1727**

Sídlo společenství: Chobotská 1727,

Brandýs nad Labem - Stará Boleslav,

PSČ 250 01

### Článek 3

#### První členové statutárního orgánu

Společenství vlastníků vzniklo dne 18. června 2009 pod názvem Společenství Mariana 1727 za účasti notářky JUDr. Jitky Krejčíkové z Lysé nad Labem a dne 21. srpna 2009 bylo zapsáno u Městského soudu v Praze v oddílu S vložce číslo 10543 a bylo mu přiděleno IČO: **289 34 407**. Prvními členy výboru byli zvoleni:

Předseda: Ing. Václav LANGER

Členové: Ing. Zdeněk CIVÍN

Ing. Josef HAŠKOVEC

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### Článek 4

#### **Správa domu a změny společných částí domu**

Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu, změny společných částí domu a změny v užívání stavby. Změna předmětu činnosti společenství vlastníků vždy podléhá souhlasu shromáždění společenství vlastníků (dále jen „společenství“).

1. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, a dalších technických zařízení (např. osobního výtahu aj.),
  - e) administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Změnami společných částí domu a změnami v užívání stavby se rozumí:
  - a) Stavební úpravy související se změnou účelu užívání stavby, změny stavby či se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - b) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### Článek 5

#### **Sjednávání smluv souvisejících se správou domu**

1. Společenství sjednává smlouvy zejména o:
  - a) zajištění služeb a provozu technických zařízení spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) správě společných částí domu a účetnictví společenství,
  - d) nájmu společných nebytových prostor (dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).
  - e) realizaci stavebních úprav souvisejících se změnami podle čl. 4 bod 2.

#### Článek 6

#### **Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu**

1. Zajišťované služby, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), jsou

zejména:

- a) dodávky studené vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu a odvod odpadní vody,
- b) úklid společných prostorů a odvoz domovního odpadu,
- c) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- d) užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a další.

2. Do evidence a účtování služeb patří:

- a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

## Článek 7

### Vnitřní činnosti spojené se správou domu a pozemku

Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek).
- b) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemku formou záloh (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku").
- c) Vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány.
- d) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství.
- e) Roční vyúčtování záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách.
- f) Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky.
- g) Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
- h) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství.
- i) Řádné hospodaření s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek (členy společenství), případně se společným majetkem.
- j) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek).
- k) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

## Článek 8

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1. V souladu s usnesením shromáždění členů společenství (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Rozhodnutí o určení osoby správce či jeho změnu schvaluje shromáždění, se kterým statutár společenství uzavře smluvní vztah.

2. Smlouva se správcem musí obsahovat:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) způsob spolupráce společenství a správce, zejména způsob předávání a přebírání písemností spojených se správou domu a pozemku,
  - c) určení odměny za vykonávané činnosti a způsob jejího placení,
  - d) 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,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutáři společenství všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti v určeném termínu,
  - f) povinnost správce předložit jednou ročně statutáři společenství přehled nákladů na správu domu a pozemku ve sjednaném rozsahu zejména:
    - o činnosti správce,
    - o stavu společných částí domu,
    - o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky (člena společenství), zpracovaných na společném přehledu,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
  
3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto „Stanov“.

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Článek 9 Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění společenství vlastníků (dále jen „shromáždění“),
  - b) statutární orgán (dále jen „statutár“), kterým je buď:
    - 1) výbor společenství vlastníků (dále jen "výbor") nebo
    - 2) profesionální předseda společenství (dále jen „ProP“).
  
2. Zásady pro výkon funkce členů voleného orgánu společenství:
  - a) Orgán uvedený v odstavci 1) písm. b) je volen shromážděním.
  - b) Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby se může stát pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
  - c) Členem voleného orgánu může být i rodinný příslušník mající trvalý pobyt na adrese sídla společenství. 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.
  - d) Funkční období členů voleného orgánu společenství jsou tři roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
  - e) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
  - f) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce

- odvolán shromážděním.
- g) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím svého funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit statutáři společenství nebo osobně oznámit na shromáždění společenství.
  - h) Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odstoupení (odvolání) nebo dnem oznámení na shromáždění společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
  - i) Shromáždění k další volbě orgánu musí být svoláno do 30 dnů. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
  - j) Odstupující volený orgán, pokud svolané shromáždění nerozhodne o jeho nástupci, navrhne soudu do 30-ti dnů od svolání shromáždění, aby rozhodl o této záležitosti.
3. Statutárním orgánem společenství může být i profesionální předseda společenství jako individuální orgán. Profesionálním předsedou může být fyzická i právnická osoba, která nemusí být vlastníkem jednotky.

#### Článek 10 Shromáždění

1. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. 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, pokud to neupřesňují tyto stanovy jinak.

#### Článek 11 Pravomoci shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů, včetně profesionálního předsedy společenství, a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování:
  - a) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - b) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - c) o změně podlahové plochy bytu,
  - d) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

- e) o změně podílu na společných částech,
- f) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- g) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.

3. Shromáždění uděluje předchozí souhlas:

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) ke změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.

4. Ve správních záležitostech shromáždění rozhoduje, zejména:

- a) o změně správce domu nebo o zásadních změnách obsahu smlouvy se správcem,
- b) o pravidlech užívání společných částí domu,
- c) o dalších záležitostech společenství, které si definuje a schválí usnesením shromáždění.

5. V oblasti hospodaření shromáždění schvaluje, zejména:

- a) plán rozpočtu společenství (Plán údržby a oprav) na správu domu a pozemku na období jednoho roku, předloženou statutárem a případně správcem v rozsahu uvedeném ve smlouvě,
- b) výběr dodavatelů na záležitosti správy domu a pozemků (nad finanční limit statutu) na základě návrhu statutára,
- c) finanční limit, do kterého statutár samostatně uzavírá smlouvy o záležitostech správy domu a pozemku,
- d) finanční limit, od kterého je statutár povinen organizovat výběrové řízení na záležitosti správy domu a pozemku a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení,
- e) roční účetní závěrky předložené statutárem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; pokud je správa domu a pozemku a činnosti s ní související vykonávána správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- g) výši odměn členům statutára a náhrady paušálních výdajů na činnost statutára,
- h) výši příspěvků členů společenství (vlastníků jednotek) na správu domu a pozemku (fond provozu a oprav), popřípadě výši a způsob placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v těchto „Stanovách“,
- i) výši záloh na úhradu za služby spojené s bydlením, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno statutárovi,
- j) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- k) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov,
- l) pokuty a jejich výši v případech porušování povinností členů společenství.

6. V oblasti kontroly může určit člena společenství vlastníků nebo pověřit jinou osobu k posouzení a kontrole, zda společenství a jeho orgán vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito „Stanovami“. Určený člen (osoba) má právo v daném rozsahu:

- a) projednávat stížnosti členů na činnost společenství nebo jeho statutární orgán,
- b) je oprávněn nahlížet do dokladů společenství a vyžadovat od statutára potřebné informace a písemné podklady pro svou kontrolní činnost a odpovídá za svojí činnost pouze shromáždění společenství,
- c) kontrolovat řádnou účetní závěrku společenství a zprávu statutára o hospodaření určené k projednání na schůzi shromáždění,
- d) podává na schůzi shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- e) podává statutárovi zprávu o zjištěných nedostacích při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření,
- f) může se účastnit na jednání statutára s hlasem poradním.

## Článek 12

### Jednání shromáždění

1. Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok a svolává jej statutár.
2. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více jak jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti statutárovi.
3. Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více jak jednu čtvrtinu všech hlasů.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství osobně, poštou nebo elektronicky (emilem) a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce nebo www stránkách společenství. Za doručenou se považuje do 10-ti dnů od jejího odeslání. V případě osobního předání, dnem předání.
5. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 kalendářních dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
6. Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen statutára nebo zástupce svolavatelů.
7. Shromáždění **je usnášení schopné, jsou-li přítomni členové společenství s většinou hlasů (spoluvlastnických podílů).**
8. Shromáždění hlasuje podle počtu hlasů. V případě nedosažení potřebného počtu hlasů se rozhoduje podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (dále jen hlasů). Návrh je přijat, pokud počet hlasů pro návrh odpovídá nebo překračuje požadovaný počet hlasů pro přijetí. Před každým hlasováním je uvedena potřebná velikost vlastnického podílu a počet hlasů pro přijetí návrhu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas odpovídající jejich podílu na společných částech domu. Hlasování na shromáždění je veřejné.
9. K přijetí **usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných** členů společenství, pokud zákon o vlastnictví bytů nebo tyto „Stanovy“ neurčují jinak.
10. Shromáždění společenství se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude k určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků (hlasování řídí volební komise a hlasovací lístek musí obsahovat výši podílu).
11. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny hlasů, provede se výpočet podle vlastnických podílů, a pokud není dosaženo potřebné většiny, může rozhodnout o záležitosti na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.

12. Přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, může navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
13. Souhlas **všech** členů společenství (hlasů) je nutný k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, či o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
14. **Souhlas tříčtvrtinové většiny všech hlasů členů společenství** je nutný k přijetí usnesení:
  - a) o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - b) o uzavření či čerpaní půjček, jakož i o poskytnutí jakýchkoliv půjček jiným subjektům,
  - c) o změně prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 4 zákona o vlastnictví bytů,
  - d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku 11, bodu 3 písmeno d).
15. **Tříčtvrtinové většiny všech hlasů přítomných členů společenství** na shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o:
  - a) schválení nebo změně stanov,
  - b) změně výše záloh na opravy, rekonstrukce, modernizace a správu domu a pozemku, změně způsobu a výše zálohových plateb na služby spojené s bydlením
  - c) způsobu rozúčtování služeb spojené s bydlením na jednotlivé vlastníky jednotek,
  - d) rozdělení zisku společenství.
16. Souhlas **nadpoloviční většiny hlasů všech přítomných členů společenství** na shromáždění je nutný ke zvolení členů výboru společenství nebo profesionálního předsedy společenství.
17. V případech, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet nebo k dané věci není potřebný souhlas příslušného počtu hlasů členů společenství – viz body 13 - 16, může být tento souhlas vyjádřen nepřítomnými členy společenství mimo jednání shromáždění tzv. per rollam.  
K tomu musí návrh usnesení obsahovat:
  - a) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
  - b) údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li shromáždění jinak, platí, že lhůta činí patnáct kalendářních dnů,
  - c) k platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno a podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí,
  - d) statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl,
  - e) rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
18. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutár, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání,
  - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
  - c) určení zapisovatele a ověřovatele zápisu,
  - d) údaje o průběhu jednání,
  - e) plné znění jednotlivých přijatých usnesení s výsledky jednotlivých hlasování s uvedením počtu hlasů pro a proti usnesení,
  - f) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,

- g) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění,
  - h) přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a uvedením jejich hlasovacích podílů a písemné podklady, pokud byly předloženy shromáždění k jednotlivým projednávaným bodům.
19. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Kopii zápisu má právo obdržet na vyžádání každý člen společenství.

### Článek 13

#### Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství a za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán 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.
2. Výbor je výkonným orgánem společenství, který řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“ ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Členové výboru a předseda výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba, která nemusí být vlastníkem jednotky. (Je-li členem výboru zvolena právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, která ji bude zastupovat.) Místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
4. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů při hlasování na schůzi výboru rozhoduje předseda.
5. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku
6. Předseda výboru (případně místopředseda) organizuje, svolává a řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost společenství. Není-li stanoven termín jednání výboru předem v Zápisu výboru, musí být termín svolání oznámen minimálně 3 pracovní dny před jednáním a to písemně, telefonicky nebo elektronicky (email).
7. Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
8. Výbor je usnášení schopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech 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.
9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a jeden člen výboru. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání, podpisy přítomných členů výboru, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, námitky proti rozhodnutí výboru, o jejichž zaprotokolování požádali členové výboru a přílohy zápisu, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
10. Zápis obdrží každý člen výboru.
11. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů.
12. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru, zápisů z jednání shromáždění včetně všech písemných podkladů k jednání. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě, určené shromážděním.
13. Výbor je povinen projednat podaný písemný návrh nebo podnět k řešení od člena společenství a v zákonné době mu písemně oznámit své rozhodnutí. O těchto podmínkách vede výbor přehled a

uchovává ve své dokumentaci po dobu pěti let. Pokud je návrh závažnější povahy, je povinen výbor svolat mimořádné shromáždění společenství.

14. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) činí v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, v souladu s těmito stanovami a s usneseními shromáždění, právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti (uzavírá smlouvy, dohody, podává podněty k soudním jednáním),
- b) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

15. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství podle předchozího rozhodnutí shromáždění, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu,
- c) uzavírá smlouvu se správcem stanoveným shromážděním,
- d) samostatně uzavírá smlouvy podle finančního limitu určeného shromážděním,
- e) 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,
- f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů,
- g) připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává schůze shromáždění,
- h) předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) předkládá k projednání a schválení:
  - roční účetní závěrku,
  - plán oprav a údržby,
  - rozpočet nákladů spojených se správou domu a pozemku,
  - návrh na využití společných prostor a pravidla jejich užívání,
  - domovní řád, obsahující např. dodržování požárních pravidel, používání výtahu, nočního klidu, způsob a pravidla využívání společných prostor – sušárny a podobně,
- j) sděluje jednotlivým členům společenství, podle usnesení shromáždění, výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- m) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství zákonem o vlastnictví bytů, těmito stanovami a domovním řádem,
- n) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek, druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj druh neuhradí, přitom má právo vyzvat členy společenství, aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nebyla přerušena,
- o) zajišťuje řádné vedení, ukládání, archivaci a příp. skartaci veškerých písemností společenství, v souladu se zvláštním právním předpisem,

- p) neprodleně řeší ve spolupráci se správcem domu havarijní situace způsobené vlivy počasí, požárem, vyšší mocí a havárií na domu a technických zařízení. Samostatně a neprodleně přijímá opatření k odstraňování následků škod a k ochraně životů a zdraví obyvatel domu a k zabránění následným škodám, a to i nad limit stanovený podle čl. 10, odst. 5, písm. c). Tyto výdaje předkládá samostatně ke schválení na nejbližším shromáždění,
- q) v případě vzniku pojistné události vede jednání o náhradě škody z uzavřené pojistné smlouvy.
16. Členům výboru přísluší za vykonávanou práci odměna ve výši podle rozhodnutí shromáždění.
17. Členům výboru přísluší náhrada paušálních výdajů na činnost společenství ve výši schválené shromážděním.
18. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemku, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

#### Článek 14

##### **Jednání dalších osob za společenství**

1. Výbor může pověřit další osobu (osoby) jednáním (zastupováním) za společenství, které nesmí být v rozporu s těmito Stanovami. Výbor v písemném pověření vymezí úkony, které je pověřená osoba oprávněna činit za společenství a stanoví její odměnu.

#### Článek 14a

##### **Profesionální předseda společenství**

1. Profesionální předseda společenství je statutárním orgánem, pokud o tom rozhodne shromáždění.
2. Profesionální předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně, pokud není členem výboru společenství; v takovém případě se řídí zásadami platnými pro výbor společenství.
3. Profesionálním předsedou může být fyzická i právnická osoba, která nemusí být vlastníkem jednotky.
4. Je-li profesionální předseda právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, která ji bude při výkonu funkce zastupovat.
5. Samostatného profesionálního předsedu volí a odvolává shromáždění stejným způsobem, jako výbor společenství.
6. Funkční období profesionálního předsedy činí 3 roky, není-li rozhodnuto jinak.
7. Profesionálnímu předsedovi náleží odměna schválená shromážděním.
8. Podrobnosti výkonu funkce profesionálního předsedy upravuje smlouva o výkonu funkce schválená shromážděním.

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Článek 15

#### Vznik členství

- Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 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.
- Spoluvlastníci jednotky, jako společní členové společenství, mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu (uvedeno ve výpisu KN), přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše statutár do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

### Článek 16

#### Práva a povinnosti člena společenství

- Člen společenství **má práva** vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, zejména má právo:
  - účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito „Stanovami“,
  - svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - vyžádat si od osoby odpovědné za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
  - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, případně se nechat zastoupit zmocněným zástupcem s uvedením konkrétního rozsahu zmocnění v plné moci,
  - volit a být volen do orgánu společenství,
  - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, a to písemně nebo elektronicky na e-mail společenství,
  - podílet se na výnosech ze společných částí domu a pozemku, pokud o tom rozhodne shromáždění,
  - obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti – zejména položkový seznam rozhodujících nákladů,

- i) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti,
  - j) obdržet pozvánku s případnými písemnými podklady pro jednání shromáždění a zápis ze schůze shromáždění,
  - k) nahlížet do dokumentace společenství a smluv sjednaných společenstvím a to vždy na vyžádání předem (nejméně 7 dní). Na základě písemného vyžádání má právo obdržet jejich kopie a náklady na pořízení, je člen společenství povinen uhradit.
2. Člen společenství **má povinnosti** vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto „Stanovy“ a plnit povinnosti vyplývající z dalších schválených dokumentu společenství, např. z domovního řádu apod.,
  - b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito „Stanovami“,
  - c) hradit stanovené zálohy (příspěvky) na výdaje spojené se správou domu a pozemku,
  - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky a společných prostor a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb, a to nejpozději do jednoho měsíce po jejich vyúčtování (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje),
  - e) veškeré zálohy, nedoplatky a pokuty z prodlení a ostatní platby je povinen uhradit ve stanoveném termínu shromážděním (a to i v případě, že se v bytové jednotce nezdržuje),
  - f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení zvláštními právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - g) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
  - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
  - i) pojistit jednotku proti škodám způsobeným jinému a provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - j) před provedením stavebních změn vlastní bytové jednotky (rekonstrukce bytu) je povinen vlastník jednotky požádat o projednání úpravy společenstvím a předat statutáři ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí takové úpravy, které by omezovaly ostatní členy společenství při užívání společného majetku nebo podléhají zákonu o vlastnictví bytu,
  - k) 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 (včetně domácích zvířat),
  - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a plynu v jednotce, odečet naměřených hodnot a provedení revize plynového zařízení,
  - m) umožnit, po předchozím vyzvání statutára, přístup do bytové jednotky (sklepní kóje, balkón), pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní statutár výzvu písemně, alespoň 3 dny předem,
  - n) oznámit statutáři do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu (adresy, počty a jména osob, které budou mít v bytě domácnost),
  - o) oznámit statutáři do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
  - p) oznamovat neprodleně statutáři změny, které jsou rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména počet příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud daná osoba v souhrnu bydlí v dané jednotce po dobu tří měsíců a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

- q) pro případ, že vlastník jednotku neužívá a jednotku pronajímá, je povinen sdělit statutáři svoji kontaktní adresu a telefonické spojení (popř. e-mail),
- r) neprodleně upozorňovat statutára na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- s) v případech neplnění povinností vlastníka jednotky, uhradit pokutu ve výši stanovené shromážděním společenství.

Další práva a povinnosti jsou uveřejněny v Domovním řádu.

#### Článek 17

#### **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 o vlastnictví bytů.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předechozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit statutáři.

### ČÁST PÁTÁ

#### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

#### Článek 18

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto „Stanov“ a dále s peněžními prostředky poskytovanými na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto „Stanov“ smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto „Stanov“ schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
3. Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto „Stanovách“, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutár může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.

Statutár odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona o vlastnictví bytů, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.

5. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
6. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu bez omezení výše poměru ručení.
7. Společné prostory v domě budou využívány k účelům, uvedeným v usnesení shromáždění. O změnách využití rozhoduje shromáždění, neodkladné změny řeší do nejbližšího shromáždění statutár.

#### Článek 19

#### **Pravidla pro platbu příspěvku na správu domu a pozemku a úhrada záloh za služby a způsob určení jejich výše**

1. Vlastníci jednotek platí zálohy:
  - a) na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby,
  - b) na správu domu a pozemku (odměna správci, účetnictví, poplatky, daně, pojištění, úklid atp.),
  - c) na úhrady za služby spojené s bydlením (osvětlení, výtah, dodávka tepla, vody atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu,
  - d) v částkách stanovených k tomu shromážděním na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Měsíční zálohy na úhradu služeb a příspěvky na správu domu jsou splatné měsíčně vždy do 20. dne příslušného měsíce.
2. Na opravy, rekonstrukce, modernizace a správu domu a pozemku platí vlastník jednotky zálohy ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
3. Úhrady za služby spojené s bydlením platí vlastník jednotky zálohy podle stanovených kritérií shromážděním (např. dle počtu osob v bytové jednotce, za bytovou jednotku, počet měřidel či jako podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby případně jinak).
4. Zálohy na správu domu se vyúčtují za každý kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Část záloh, která je podle usnesení shromáždění určena na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby, se nevypovídává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
5. Zálohy na služby spojené s bydlením se vyúčtují za každý kalendářní rok nejpozději do 30. dubna následujícího roku, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování shromážděním. Pokud shromáždění vlastníků neurčí způsob rozúčtování řídí se příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 67/2013 Sb.. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkovy jednotky nejpozději však do 31. července roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno.
6. Přehled o stavu záloh obdrží každý vlastník jednotky do 30. dubna následujícího roku, z něhož je patrné plnění finančních povinností každého vlastníka vůči společenství.
7. V případě převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na opravy, rekonstrukce, modernizace a správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat a přecházejí na posledního vlastníka
8. V případě, že při převodu vlastnického práva k jednotce vznikne nedoplatek za opravy, rekonstrukce, modernizace a správu domu a pozemku je nový vlastník obeznamen o výši dané dlužné částky, která bude vymáhána na jeho osobě.

9. Při převodu vlastnického práva k jednotce společenství rozdělí ke dni účinnosti převodu v ročním vyúčtování za dané období mezi převodce a nabyvatele jednotky nebo na základě předložené písemné dohody mezi převodcem a nabyvatelem pouze na nabyvatele jednotky.
10. Zprávu o použití a stavu záloh na správu domu a pozemku předkládá statutár ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a roční účetní závěrkou do tří měsíců po provedeném vyúčtování předchozího kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
11. Podrobné pravidla plateb jsou schvalována shromážděním a zveřejněná v dokumentu „Pravidla pro stanovení záloh na správu domu a úhrady spojené s bydlením“.

#### Článek 20

### Penalizace nedoplatků a jejich vymáhání

1. Penalizaci neuhrazených zálohových plateb je možno uskutečnit od 1. dne následujícího měsíce do data konečného vyrovnání dlužné částky připsané na účet společenství.
2. Pokud **dlužná platba** nebude uhrazena **na účet společenství do 20-tého** následujícího měsíce, obdrží vlastník jednotky **Výzvu k uhrazení platby**. Bude-li platba uhrazena do konce tohoto měsíce, nebude penalizace použita.
3. Pokud vlastník jednotky **neuhradí platbu i za další měsíc**, (tj. nebudou uhrazeny celkem již 2 zálohové platby), budou penalizovány obě dlužné platby dle platných sazeb schválených shromážděním nebo dle platného zákona o vymáhání nedoplatků. Vlastník jednotky **obdrží 1. Upomínku**.
4. Po neuhrazení **třetí zálohové platby** bude další vymáhání dlužných částek včetně penalizace projednáno shromážděním. Pokud dlužník předloží k projednání zdůvodnění průtahu s platbou a shromáždění shledá závažnosti uváděných důvodů pro zpoždění, může stanovit nový termín splatnosti nebo věc **předat právnímu zástupci**. Vlastník jednotky v takovém případě **obdrží 2. upomínku** s informací o **zahájení soudního vymáhání** dlužné částky, včetně penalizace.
5. Penalizaci nedoplatků a jejich výši upravuje shromáždění vlastníků a zveřejňuje v dokumentu „Pravidla pro stanovení záloh na správu domu a úhrady spojené s bydlením“.

## ČÁST ŠESTÁ ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

#### Článek 21

### Způsoby zániku společenství

1. Společenství zaniká:
  - a) Rozhodnutím vlastníků jednotek, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
  - b) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
  - c) Pokud počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři, čímž není splněna podmínka při vzniku společenství, viz občanský zákoník §1198.

2. V ostatním se záležitosti spojené se zánikem společenství řídí občanským zákoníkem § 1215 a §1216.

## ČÁST SEDMÁ PŘÍLOHY STANOV

### Článek 22

#### Oddělené přílohy stanov

1. Domovní řád  
Je interním kodexem upravující soužití vlastníků bytových jednotek a ostatních obyvatel domu. Tento domovní řád je závazný pro všechny osoby (tj. vlastníky bytů a jejich členy domácnosti, nájemníky a jejich členy domácnosti), které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě.
2. Pravidla pro stanovení záloh na správu domu a úhrady spojené s bydlením
  - a) Tyto pravidla upřesňují podmínky stanovování výše příspěvku na správu domu a pozemku, jeho členění jeho čerpání
  - b) Pravidla zpracovává statutár a schvaluje shromáždění společenství
  - c) Pravidla jsou závazná pro všechny členy společenství

*Předseda*

*Společenství vlastníků Chobotská 1727*

*Ing. Josef Haškovec v.r.*

#### ***Doložky:***

1. *Stanovy v původním znění byly schváleny dne 18.6.2009 jednomyslně na První schůzi společenství vlastníků za účasti notářky při vzniku společenství vlastníků.*
2. *První změna stanov – uvedeno do souladu s NOZ a změny přijaty dne 14. května 2015 na shromáždění vlastníků.*
3. *Druhá změna stanov – doplněna možnost volby profesionálního předsedy s jeho pravomocemi. Změny byly přijaty dne 13. května 2026 na shromáždění vlastníků.*