

## Stanovy společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právníckou osobou, která vznikla na základě ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb. (dále jen „zákon“).
2. Členy společenství jsou všichni vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě ( dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů ( dále jen „člen společenství“ nebo „vlastník“).
3. Společenství je jako právnícká osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku dle čl. I bodu 1. a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.
4. Na první schůzi shromáždění společenství byly schváleny Stanovy společenství v tomto znění:

### **Základní ustanovení**

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Kožná 2 čp. 473 Praha 1

Sídlo společenství: Kožná 2 čp. 473 Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00

### **Čl. I**

#### **Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu čp. 473 v ulici Kožná 2 v Praze 1 a pozemku parc.č. 525, k.ú. Staré Město, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
  - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku včetně havarijních situací a jejich prevence,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svíslých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů a ostatních zařízení ve společných prostorách domu a na společně vlastněném pozemku,
  - e) zajišťování revize měřicích, regulačních registračních přístrojů podle zákonem stanovených předpisů,
  - f) zajišťování prohlídek a čištění komínů a světlíků,
  - g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku,
  - h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - i) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

- j) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - k) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou vybírány z rozhodnutí vlastníků jednotek,
  - l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
  - m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - n) vedení knihy členů společenství,
  - o) zřízení účtů u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře (správa cizího majetku) a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
  - p) vedení podvojného účelnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Společenství je oprávněno vykonávat práva a činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, zejména:
- a) k zajištění dodávek služeb společenství uzavírá smlouvu především o:
    - aa) plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu a pozemku (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
    - ab) dodávkách elektrické energie, případně plynu, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu a pozemku,
    - ac) dodávkách vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
    - ad) odvoz komunálního odpadu, čištění komínů a světlíků, úklid společných částí domu a pozemku, případně další potřebné služby,
    - ae) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
  - b) k zajištění pojištění domu,
  - c) k nájmu společných částí domu a pozemku,
  - d) k nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jim uzavřených smluv podle odst. 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Předmětem činnosti spojené se správou domu a pozemku je:
- a) vybírání příspěvků a záloh na příspěvky členů společenství na náklady spojené se správou, provozem společných částí domu a pozemku, záloh na opravy, rekonstrukce a modernizaci společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov předepsány,
  - b) vybírání zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek a jejich vyúčtování,
  - c) řádné vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písm. a) a b) vybírány,
  - d) řádné vedení evidence nákladů vztahujících se ke správě, provozu a opravám společných částí domu a pozemku a poskytovaným službám a příjmům,
  - e) zřízení účtu u banky a používání peněžních prostředků poskytovaných vlastníky jednotek formou příspěvků a záloh.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení v domě, která slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám než členům společenství, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru či půjčky poskytnuté na náklady spojené s domem a pozemkem a na

náklady spojené se správou nebo opravou domu, a to pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky.

8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle bodu 2 – 6 spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:
  - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů.
10. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v § 9 odst. 1 zákona.

## Čl. II

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

1. Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:
  - a) vymezení činností, které správce bude vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu a provoz domu a pozemku a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně jejich řádné evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny výboru, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavření,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti včetně technické zprávy o stavu domu a pozemku a protokolárně předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály, účetnictví včetně účetních dokladů v originále, které má o správě domu a pozemku a své činnosti k dispozici,
  - f) výši sjednané odměny a výpovědní ustanovení,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
2. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, jejich realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## Čl. III

### Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“). Není-li zvolen výbor, vlastníkem jednotky, kterého shromáždění pověřil výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
  - c) kontrolní komise nebo revizor, pokud o tom shromáždění rozhodne.

2. Členy voleného orgánu (pověřeného vlastníka) podle bodu 1 písm. b) a c) volí a odvolává shromáždění. Členem voleného orgánu může být pouze vlastník/spoluvlastník jednotky v domě. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Tajná volba nemůže být použita pro první volbu členů volených orgánů nebo pověřeného vlastníka.
4. Funkční období členů volených orgánů činí tři roky a počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového orgánu. Na svém prvním zasedání zvolený orgán zvolí předsedu. První zasedání voleného orgánu svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
5. Členem voleného orgánu může být zvolena pouze osoba starší 18 let způsobilá k právním úkonům, která se nedopustila úmyslného trestného činu či nedbalostního trestného činu majetkové povahy nebo osoba právnická. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní povahy a je dále nepřenositelný. Právnická osoba je povinna zmocnit fyzickou osobu jednat za ni v orgánu společenství.
6. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel(ka) je členem voleného orgánu společenství.
7. Členům volených orgánů nebo pověřenému vlastníku může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
8. Člen voleného orgánu nebo pověřený vlastník může být volen opětovně.
9. Člen voleného orgánu nebo pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. Člen voleného orgánu nebo pověřený vlastník může být během funkčního období odvolán i v jiných případech, kdy o jeho odvolání rozhodne shromáždění vlastníků jednotek.
10. Člen voleného orgánu může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen písemně tomu orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal volený orgán na vědomí. Pokud volený orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupjícímu jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení. Účinky odstoupení voleného orgánu jako celku nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění, svolanému k tomuto účelu.
11. Za člena voleného orgánu nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán nebo jehož členství ve společenství zaniklo, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce. Shromáždění svolává výbor společenství.
12. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise z členů společenství nebo o pověření jednoho člena společenství (revizora) kontrolní činností.

#### Čl. IV Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
  - b) schválení nebo o změně stanov,

- c) uzavření smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, leasingové smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva nebo věcného břemene a závazku dle směnečného práva vztahující se k domu a pozemku,
  - d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku se souhlasem vlastníka jednotky, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou nebo opravou domu,
  - e) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách (nástavby, přístavby) rekonstrukcí a modernizací, stavebních úpravách a opravách týkajících se společných částí domu,
  - f) výši budoucích příspěvků a záloh na příspěvky vybíraných od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány na náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a dalších letech,
  - g) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka a kontrolní komise nebo revizora,
  - h) schválení řádné roční i mimořádné účetní závěrky, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
  - i) pověření výboru k sjednání dohod o provedení prací, dodávce služby a jiných plnění, pokud finanční plnění na jednotlivou zakázku činí více než 30.000,- Kč včetně DPH (nebo musí být zajištěn písemný souhlas vlastníka jednotek), při finančním plnění vyšším než 500.000,- Kč včetně DPH musí být z projednávání sepsán zápis, event. fonetický záznam, který s přijatým usnesením obdrží každý vlastník jednotky,
  - j) schválení zásad rozúčtování nákladů spojených s poskytováním služeb, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - k) nabývání nemovitých a movitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům předmětu činnosti společenství, jejichž hodnota je vyšší než 40.000,- Kč včetně DPH a o majetkových dispozicích s těmito věcmi,
  - l) schválení ročního rozpočtu společenství, včetně dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací,
  - m) nájmu společných částí domu a pozemku a nájmu jednotek, které jsou ve společném vlastnictví všech členů společenství,
  - n) pojištění domu,
  - o) zřízení kontrolní komise nebo revizora,
  - p) určení správce a jeho odvolání, o jeho odměně a uzavření smlouvy o správě domu či její změně (čl.I. bod 8),
  - q) schválení vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
  - r) rozhodovat o odvolání proti usnesení výboru nebo pověřeného vlastníka,
  - s) mimořádných výdajích,
  - t) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, nebo pokud náleží do pravomoci jiných orgánů společenství a shromáždění si rozhodnutí o nich vyhradí.
3. Shromáždění svolává nejméně dvakrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník, shromáždění musí být svoláno nejpozději do 30 dnů výborem nebo pověřeným vlastníkem rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří vlastní dohromady alespoň jednu ideální čtvrtinu společných částí domu nebo z podnětu kontrolní komise, je-li ustanovena. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří dohromady vlastní alespoň jednu ideální čtvrtinu společných částí domu. Jimi zvolený člen společenství zahajuje pak schůzi tohoto shromáždění .
4. Pokud je výbor nebo pověřený vlastník 6 měsíců nečinný, je oprávněn svolat shromáždění kterýkoliv člen společenství.
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Kromě toho musí být současně s písemným vyrozuměním každému členu společenství vyvěšena na běžném veřejném místě v domě pozvánka shodného textu.

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku. Spoluvlastníci jednotky se musí dohodnout, kdo z nich bude vykonávat práva spojená s vlastnictvím jednotky, nebo musí písemně určit společného zmocněnce (jeden hlas). Hlasování vlastníků jednotek je rozhodováním mezi spoluvlastníky domu a je projevem tvorby vůle právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen jednotlivé vlastníky jednotek, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek.
8. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona). Právo je nutné uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
9. K přijetí usnesení shromáždění o:
  - a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a),
  - b) schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b),
  - c) tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. d),
  - d) výši budoucích záloh vybíraných od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto zálohy z rozhodnutí vlastníků vybírány na náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících a dalších letech podle bodu 2 písm. f),
  - e) schválení zásad rozúčtování nákladů spojených s poskytováním služeb, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle bodu 2 písm. j),
  - f) schválení řádné roční i mimořádné účetní závěrky a rozdělení případného zisku z hospodaření společenství podle bodu 2 písm. h),
  - g) schválení ročního rozpočtu společenství a dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací podle bodu 2 písm. l),
  - h) k nabývání nebo prodeji zcizením bytových nebo nebytových jednotek v majetku společenství podle 2 písm. k)je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
10. K přijetí usnesení shromáždění o:
  - a) změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách (nástavby, přístavby) týkajících se společných částí domu podle bodu 2 písm. e),
  - b) uzavření smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, leasingové smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva nebo věcného břemene nebo závazku dle směnečného práva podle bodu 2 písm. c)je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
11. K přijetí usnesení shromáždění o rekonstrukci, modernizaci, stavebních úpravách a opravy společných částí domu, jimiž se nemění uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle bodu 2 písm. e) je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.
12. Ke zvolení nebo odvolání členů volených orgánů nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, tím není dotčeno ustanovení čl.IV odst.7 stanov.

13. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.
14. V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů a/nebo těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují přesně a v případě více listin shodné označení záležitosti, k níž je souhlas požadován, návrh usnesení, datum a úředně ověřené podpisy oprávněných členů společenství s uvedením souhlasu nebo nesouhlasu s přijetím návrhu usnesení.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající. Zápis musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění, označení předsedajícího a program jednání,
  - b) souhrnný obsah diskuse a přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování přítomných členů shromáždění,
  - d) výsledky voleb pokud byly volby prováděny,
  - e) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
  - g) jakékoliv prohlášení ve zkrácené formě, o jehož zanesení do zápisu bylo vlastníkem požádáno.
16. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří dále pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům (programu jednání), seznam účastníků shromáždění (prezenční listinu) a jejich spoluvlastnické podíly na společných částech domu a plné moci.
17. Do 7 dnů ode dne konání schůze shromáždění musí být vyvěšen zápis z jednání včetně přijatých usnesení a kopie příloh na nástěnce domu. Zápis musí být vyvěšen po dobu minimálně 30 dnů. Kopie zápisu musí být bezodkladně zaslána správci a na požádání jednotlivým vlastníkům jednotek do pěti dnů od jejich žádosti.

## Čl. V Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je tříčlenný.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a také ho z funkce odvolává. Každý člen výboru má jeden hlas.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další členové.
7. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy, provozu a oprav domu a pozemku, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje jednání,
  - c) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou a provozem domu a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky a stanovuje den jejich splatnosti,
  - d) odpovídá za vedení podvojného účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
  - e) odpovídá za řádné vedení písemností, uzavřených smluv, vedení a aktualizaci knihy členů společenství, zápisů z výboru a shromáždění, realizaci usnesení, skartaci písemností apod.
  - f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby a jiných plnění podle uzavřených smluv, pokud objem finančního plnění na jednotlivou zakázku je nižší než 30.000,- Kč včetně DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky prací, služby a jiných plnění,
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby nebo opravy své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, tak aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
  - i) zajišťuje vedení oddělené evidence uhrazených zálohových příspěvků na správu, provoz a opravu, rekonstrukci a modernizaci domu a pozemku každého člena společenství a čerpání z nich k určenému účelu,
  - j) zajišťuje právo člena společenství nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti a hospodaření společenství včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů,
  - k) má právo vyzvat vlastníky o pomoc při zajišťování některých činností spojených se správou domu,
  - l) připravuje podklady pro schůzi shromáždění ve věcech podání návrhu na žaloby týkající se neplnění povinností vlastníkem jednotky, zřízení zástavního práva a návrhu výkonu rozhodnutí prodejem jednotky,
  - m) odpovídá za přípravu rozpočtu společenství, dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací,
  - n) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
  - o) odpovídá za předložení daňového přiznání a odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů,
  - p) odpovídá za návrh zápisu společenství v obchodním rejstříku včetně změn a výmazu,
  - q) odpovídá za návrh podání změny prohlášení vlastníka nebo smlouvy, o výstavbě na Katastrální úřad,
  - r) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, zejména vymáhá neplacené příspěvky a zálohy vlastníky jednotek,
  - s) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatnění pohledávek společenství,
  - t) v případě, že se společenství stane platebně neschopným po období delší než 30 dní, je povinen svolat do 15 dnů shromáždění a předložit návrh řešení.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který podepisuje předseda nebo výborem určený člen výboru. Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání a program jednání,
  - b) shrnutí diskuse a přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů výboru,
  - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Přílohou zápisu je prezenční listinu.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, jehož plněním vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.



10. Výbor není oprávněn uzavírat bez schválení všemi vlastníky jednotek jakékoli smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, leasingové smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva nebo věcného břemene a závazku dle směnečného práva.
11. Člen výboru není oprávněn uzavírat smlouvy jménem společnosti s fyzickými či právnickými osobami, pokud je s nimi majetkově, právně či příbuzensky propojen bez toho, aniž by o této skutečnosti předem písemně informoval ostatní vlastníky jednotek.
12. Do 7 dnů ode dne konání schůze výboru musí být vyvěšen zápis z jednání včetně přijatých usnesení a kopie příloh na nástěnce domu. Zápis musí být vyvěšen po dobu minimálně 30 dnů. Kopie zápisu musí být bezodkladně zaslána správci společného majetku a na požádání jednotlivým vlastníkům jednotek do pěti dnů od jejich žádosti.

## **Čl. VI Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník je statutárním a výkonným orgánem společnosti, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. V bodu 5, 7 a 10.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. IV bodu 12.
3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
5. Výkon funkce pověřeného vlastníka je nepřenositelný.

## **Čl. VII Kontrolní komise, revizor**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který kontroluje veškerou činnost společnosti a projednává stížnosti jeho členů. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.
2. Kontrolní komise je nejméně dvoučlenná. Shromáždění může rozhodnout, že činnost kontrolní komise bude vykonávat jen jeden z vlastníků tzv. revizor. Revizor má působnost Kontrolní komise.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a také jej odvolává. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společnosti.
4. Kontrolní komise se schází nejméně třikrát ročně. Kontrolní komisi svolává předseda kontrolní komise.
5. Kontrolní komise zejména:
  - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
  - b) kontroluje hospodaření společnosti,
  - c) kontroluje dodržování stanov společnosti, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
  - d) vyřizuje stížnosti členů společnosti do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
  - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
  - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
  - g) je oprávněna požadovat od členů společnosti a výboru společnosti všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své

- činnosti. Členové výboru nebo pověřený vlastník a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
- h) je oprávněna vyzvat výbor ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
  - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností kontrolní komise.
6. Při hlasování v kontrolní komisi má každý člen jeden hlas.
7. Zprávy o výsledku kontrol předkládá kontrolní komise shromáždění a výboru společenství s návrhem na opatření.

## Čl. VIII

### Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky tj. dnem zápisu vkladu v katastru nemovitostí.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, která může být vedena i elektronickou formou.
4. Členy, jejichž členství vzniklo za trvání společenství, zapíše společenství do knihy členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky prokazatelně (písemně) oznámí nabytí vlastnictví jednotky. Pokud tak neučiní sám, je povinen tak učinit na písemnou výzvu výboru.
5. V knize členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedena též váha hlasu při hlasování shromáždění.

## Čl. IX

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek uvedených ve stanovách společenství,
  - d) předkládat návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství a jeho orgánů a k odstraňování nedostatků v jeho činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou, provozem a opravami domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství. K tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinností, zejména položkový seznam nákladů.
  - f) nahlížet do všech podkladů, smluv uzavřených společenstvím týkajících se činnosti společenství, nájemních smluv vztahujících se ke společným částem domu nebo k jednotkám, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, zpráv kontrolní komise a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
  - g) nahlížet do účetních knih a seznamovat se všemi účetními záznamy,
  - h) být informován a činnosti společenství a jeho hospodaření, včetně hospodaření s prostředky poskytovanými členy společenství na náklady spojené s se správou domu a pozemku,
  - i) obdržet pozvánku a písemné podklady pro jednání shromáždění.

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 stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, Domovním řádem a požární směrnicí,
  - c) neprodleně upozorňovat výbor 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 činnosti směřující k předcházení škod,
  - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou, provozem společných částí domu a pozemku; stanovené příspěvky-zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemku a na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za dodávky a služby spojené s užíváním jednotky a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, revizemi, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník nebo správce alespoň 2 dnů předem,
  - g) bez zbytečného odkladu zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
  - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
  - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, oznámit bez zbytečného odkladu výboru nefunkčnost těchto zařízení,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu a podepsat prohlášení o tom, že se seznámil se stanovami společenství,
  - k) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku odvislé též od počtu členů domácnosti, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud je bytová jednotka užívána i ke krátkodobému pronájmu, je vlastník povinen nahlásit počet ubytovaných osob po uplynutí každého měsíce a to vždy do desátého dne v měsíci.
  - l) oznamovat společenství všechny skutečnosti o provozu nebytových jednotek, které mají vliv na konečné vyúčtování služeb,
  - m) dodatečně se podílet finanční částkou odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu podle většinového rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, v případě že bude na společných částech domu nutná investice vyšší než je stav fondu oprav k datu realizace investice,
  - n) řídit se při užívání elektrických a plynových rozvodů v jednotce a elektrických a plynových spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
  - o) při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce je původní vlastník povinen předat novému nabyvateli jednotky platné stanovy společenství, upozornit ho na povinnost zapsat se do seznamu členů společenství, sdělit novému nabyvateli zůstatek na zálohách na fondu oprav, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku a písemně oznámit výboru společenství zánik svého členství včetně jména a adresy nového nabyvatele,
  - p) při převodu vlastnictví jednotka je vlastník povinen uhradit veškeré nedoplatky,
  - q) udržovat jednotku na svoje náklady ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v takovém stavu, aby neohrožoval ostatní vlastníky, ostatní jednotky a společné části domu a pozemku. Především je povinen včas provádět údržbu a opravy zejména vodovodní instalace za měřiči v jednotce (opravy kapajících vodovodních kohoutků, protékajících splachovacích zařízení apod.), čištění sifonů a údržby vodorovných odpadů v jednotce, údržby a kontroly plynového vedení a spotřebičů za plynoměrem jednotky, údržby a revizi elektrických vedení a spotřebičů uvnitř jednotky. Vlastník je povinen na svoje náklady udržovat nátěry oken a dveří jednotky v řádném stavu, a to i části oken a dveří vně

jednotky. Vlastník nesmí shromažďovat ve své jednotce, nad zákonem povolené množství, žádné předměty nebo látky, které by mohly ohrozit zdraví, životy nebo majetek ostatních vlastníků a uživatelů jednotek.

### 3. Úpravy:

- a) jimiž se mění vzhled domu, může vlastník provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy na společných částech domu postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků. V obou případech se nesmí změnit vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- b) jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek.
- c) podstatné vnitřní úpravy v jednotce, tj. stavební úpravy, které vyžadují vydání stavebního povolení, je povinen vlastník jednotky oznámit výboru.

Vlastník jednotky je povinen při jakýchkoliv zamýšlených stavebních činnostech v domě a v jednotce postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména v souladu se stavebním zákonem a předpisy souvisejícími.

4. Člen společenství má právo nechat se zastupovat po předložení plné moci s úředně ověřeným podpisem.
5. Člen společenství je povinen prokazatelně (písemně) sdělit výboru a správci adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní písemně, považuje se za tuto adresu adresa uvedená na listu vlastnictví kde je zapsána budova čp. 473, katastrální území Staré Město, obec Praha.

## Čl. X

### Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky a to dnem zápisu v katastru nemovitostí,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a to dnem zápisu v katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.
3. Spolu se zánikem členství ve společenství zanikají i členství ve volených orgánech společenství (ve výboru společenství, kontrolní komisi/revizor) nebo pověření jako pověřený vlastník.
4. Při zániku členství, pokud zároveň nedojde k zániku společenství, nemá bývalý člen právo na vypořádání nevyčerpaného zůstatku na zálohách na správu domu a na drobné opravy domu, ani na vypořádání nevyčerpaného zůstatku na fondu oprav, rekonstrukce a modernizace.

## Čl. XI

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. IX bodu 2 písm.d) a písm.e) platí členové společenství měsíčně ve výši a termínech stanovených výborem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Při neplnění povinností je výbor příp.správce oprávněn uložit vlastníkově jednotky poplatek za každý den prodlení ve výši stanovené právním předpisem, v případě čl. IX bodu 2 písm. e) úrok z prodlení ve výši odpovídající roční výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o sedm procentních bodů z dlužné částky, splatné k prvnímu dni prodlení. V každém

kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené ČNB a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Poplatek z prodlení i úrok z prodlení částky jsou splatné do 14 dnů od obdržení výzvy k zaplacení vedle vlastního plnění. Při prodlení dlužníka delším než 30 dnů je výbor povinen domáhat se u soudu přisouzení pohledávek společenství a zřízení zástavního práva ostatních vlastníků jednotek k jednotce vlastníka, který je v prodlení. Vlastník jednotky, který je v prodlení, odpovídá za veškeré náklady, které společenství vynaloží v souvislosti s uplatněním a výkonem práva ostatních vlastníků.

2. O vyúčtování příspěvků podle čl. IX bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu a provoz domu a pozemku a na drobné opravy domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
5. Zálohy na úhradu za služby podle čl. IX bodu 2 písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, tj. od 1.1. do 31.12. během kterého jsou poskytovány dodávky a služby spojené s užíváním jednotky. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh. Reklamační období je 30 dnů od data doručení vyúčtování. V případě uznaných oprávněných reklamací a zpracování nového vyúčtování služeb, je splatnost přeplatků a nedoplatků nejpozději do 31.8. příslušného kalendářního roku.
6. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku dlouhodobých záloh na fondu oprav, rekonstrukce a modernizace. Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení. V případě zjištěného nedoplatku, bude nedoplatek vymáhán na původním vlastníku jednotky příp. jeho právním nástupci v souladu s čl. V bodu 7 písm. f) a čl. XII bodu 9.
7. O případném zvýšení finančních příspěvků či záloh členů společenství rozhoduje shromáždění formou usnesení.
8. Společenství vlastníků v případě správy nemovitosti, jinak než samosprávou určí způsob, jakým bude nakládáno s fondem oprav, rekonstrukce a modernizace a příspěvky na zálohy na správu domu a pozemku a rozsah pravomocí správce (např. odsouhlasení proplacení faktur, výběrová řízení apod.).

## Čl. XII

### Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje především svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou, provozem společných částí domu a pozemku, oprav a technického zhodnocení a zálohově na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek. Společenství může spravovat i vlastní finanční prostředky. Společenství odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činností podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).
3. Společenství vede podvojně účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu členů společenství dle čl. IV bod 9, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku nebo se převede na základě schválené účetní závěrky do následujícího roku k úhradě

- nákladů na správu domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Člen společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu do výše odpovídající ceně jednotky a spoluvlastnickému podílu na pozemku, určené zvláštním právním předpisem.
  6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.
  7. Společenství předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.
  8. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnost správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy principu výpočtu záloh a výše záloh placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
  9. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor nebo pověřený vlastník odpovídají 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 návrhu na výkon rozhodnutí prodejem jednotky.
  10. V případě vzniku pojistné události a výplaty pojistného plnění na základě smlouvy o pojištění domu (společných částí domu), bude pojistné plnění přednostně použito na opravu společných částí domu. Pokud dojde k úplnému zničení domu a uvedení domu v předešlý stav nebude možné nebo pokud se tak vlastníci jednotek dohodnou (dle čl.IV bod 10), bude pojistné plnění rozděleno podle velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků.

### Čl.XIII Doručování

1. Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně nebo poštou. Povinnost doručení je splněna :
  - a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) vhozením do poštovní schránky, takto nelze doručovat pozvánku na shromáždění společenství a související podklady,
  - b) při doručování písemností výborem společenství konkrétnímu členu společenství, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile vlastník - adresát její převzetí potvrdil,
  - c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl,
2. Doručování písemností mezi členy společenství a správcem a mezi výborem a správcem bude zvlášť určeno ve smlouvě se správcem.

### Čl. XIV Závěrečná ustanovení

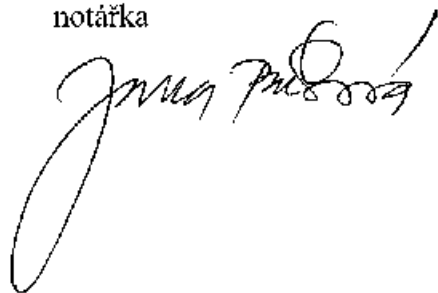
1. Věci, neupravené těmito stanovami, se řídí zákonem o vlastnictví bytů a obecně závaznými právními předpisy.

2. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech, že:
- a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle v § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
  - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
  - c) počet různých vlastníků jednotek se sníží na méně než tři.

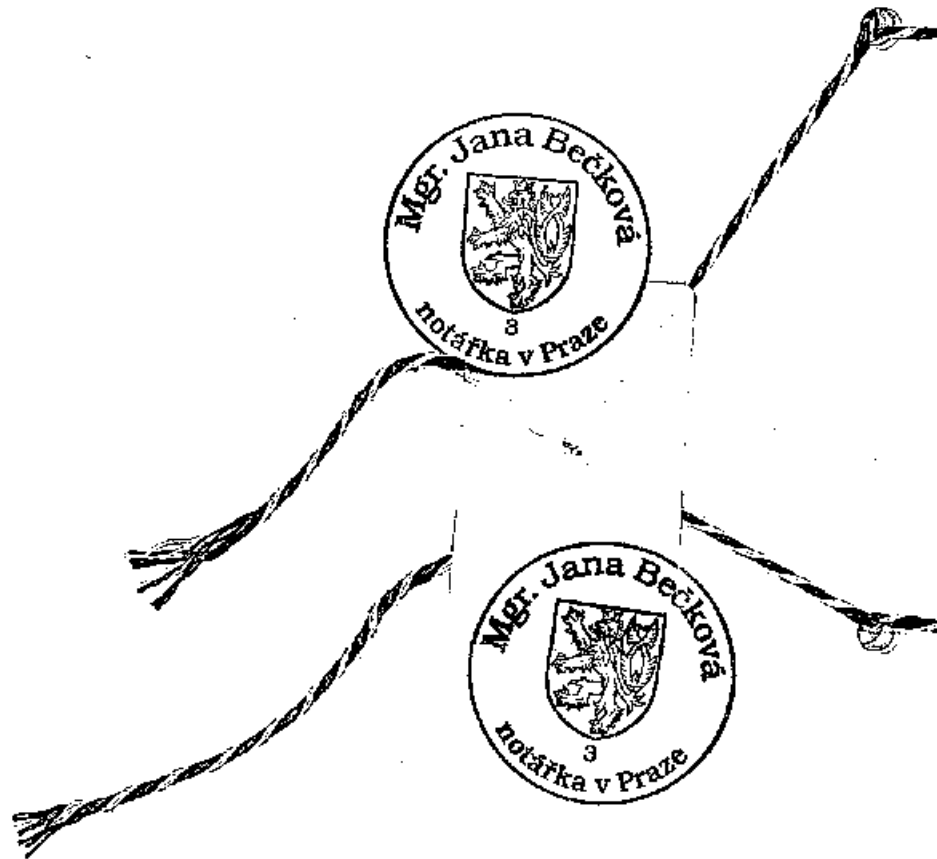
V Praze dne 22. ledna 2007

Potvrzují, že stejnopis tohoto notářského zápisu, vyhotovený dne 2.2.2007 a určený pro společnost Společenství vlastníků jednotek Kožná 2 čp. 473 Praha 1, a jeho přílohy doslova souhlasí s originálem tohoto notářského zápisu včetně jeho příloh.-----

Mgr. Jana Bečková  
notářka







Mgr. Jana Bečková  
notářka v Praze  
3

Mgr. Jana Bečková  
notářka v Praze  
3