STANOVY

Společenství vlastníků Kosmická 745-747, Praha 4, Háje

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1
Název a sídlo

1) Název společenství: Společenství vlastníků Kosmická 745-747, Praha 4, Háje.
2) Sídlo: Praha 4, Háje, Kosmická 746/19, PSČ 149 00.
3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2
Předmět činnosti

1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1209/29, jehož součástí je dům s č.p. 745, č.p. 746 a č.p. 747 (dále také jen „nemovitá věc“).

1) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2) Činnostmi správy nemovité věci, tudíž činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
   a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
      1. společných částí domu,
      2. technických zařízení domu jako společných částí a
      3. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
   b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
   c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
   d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
3) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
   a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
   b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
   c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním

jednotek (dále také jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,

d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,

e) vedení seznamu členů společenství,

f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění společenství vlastníků,

g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,

h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,

i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

Část II.
Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.

2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4
Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,

e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů (nahlížení lze realizovat v sídle společenství po předchozí domluvě se statutárním orgánem),

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,

g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce bytu v domě,

h) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do pěti měsíců od skončení kalendářního roku,

i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do tří měsíců od doručení vyúčtování.

2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,

b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,

c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování,

d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši podle platného právního předpisu,

e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,

f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, domovním řádem a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,

g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,

h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností, osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,

i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:

1. nabytí jednotky do vlastnictví,
2. svoji adresu (adresu pro doručování),
3. telefonní číslo, e-mailovou adresu a číslo svého bankovního účtu,
4. počet, jména, datum narození a adresu pro doručování osob, které budou mít v bytě domácnost,
5. počet, jména, datum narození a adresu pro doručování osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
6. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 4. a 5. a
7. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 6.,

j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,

k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu

prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu slouží k výlučnému užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,

m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,

n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,

o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby (jméno, adresu pro doručování, telefonní číslo a e-mailovou adresu), která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí; nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou statutární orgán společenství, kterému předá klíče od bytu,

p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odst. 2 písmene k), l) a m) je povinen oznámit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, pokud se nejedná o havárii.

4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie.

Část III.
Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5
Pravidla pro správu domu a pozemku

1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužící všem spoluvlastníkům jednotek v domě. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

4) Vzniknou-li členům společenství vlastníků práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

5) Za společenství vlastníků jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu společenství vlastníků.

6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:

- nabytí nebo prodeji movitých věcí, jejichž pořizovací nebo prodejní cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč bez DPH,

- o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč bez DPH.

7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 250.000,- Kč bez DPH; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy; o takové opravě statutární orgán bez zbytečného odkladu písemně informuje kontrolní komisi.

8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 300.000,- Kč bez DPH je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele a výsledek výběru spolu s obdrženými nabídkami předložit před uzavřením smlouvy kontrolní komisi.

Čl. 6
Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, výměníkové stanice, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství vlastníků a pro další osoby vstupující do domu.

2) Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků.

3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství vlastníků povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu, a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat, která jsou k domácímu chovu nevhodná, případně se jedná o nebezpečné druhy.

4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, vytváření přepážek ve společných částech nebo větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství vlastníků zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

6) Člen společenství vlastníků je povinen se zdržet užívání lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství vlastníků se zdrží umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství vlastníků.

8) Člen společenství vlastníků je povinen dbát na správné označení zvonku do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.

9) Pokud člen společenství vlastníků uzavře domovní uzávěry vody a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství vlastníků. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství vlastníků, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství vlastníků.

10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

11) Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání bytu počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků; při provádění stavebních prací v bytu je povinen písemně oznámit termín provádění a rozsah stavebních prací statutárnímu orgánu společenství vlastníků a ostatním členům společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny v souladu s domovním řádem. Každý člen společenství vlastníků se zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace podle domovního řádu.

12) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

13) Statutární orgán společenství vlastníků zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství vlastníků o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství vlastníků dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění společenství vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

2) Rozpočet běžného roku zahrnuje veškeré příjmy a výdaje společenství vlastníků:
   a) příjmy tvoří zejména:
      - zůstatek k 1. lednu,
      - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku,
      - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků a jiné finanční výnosy;
   b) výdaje tvoří zejména:
      - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
      - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
      - pojištění domu a pozemku,
      - odměny členů orgánů společenství vlastníků včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
      - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství vlastníků,
      - chod kanceláře společenství vlastníků, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
      - bankovní poplatky,

- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada nákladů na služby

1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
   a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak,
   b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky se započítá takto:
      - lodžie: 100% plochy,
      - sklepní kóje: 100% plochy,

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

2) Za účelem financování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění společenství vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 5 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování, pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na rekonstrukce a modernizace společných částí, a to do 5 měsíců po skončení kalendářního roku, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění společenství vlastníků.
6) Na náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do konce příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných bytových vodoměrech,
   b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku ve stejné výši,
   c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob v domácnosti (minimální počet osob je jedna),
   d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění společenství vlastníků jinak.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 60 kalendářních dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku prodlení s peněžitým plněním upozornit písemně člena společenství vlastníků na dlužnou částku a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dlužné částky včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit člen společenství, který je v prodlení.

Část V.
Orgány společenství vlastníků

Čl. 9
Společná ustanovení

1) Orgány společenství vlastníků jsou:
   a) shromáždění,
   b) předseda společenství vlastníků,
   c) kontrolní komise.

2) Členem voleného orgánu společenství vlastníků může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována svým statutárním orgánem nebo jeho členem.

3) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků. Členem kontrolní komise nemůže být předseda společenství vlastníků, osoba jemu blízká, jeho zaměstnanec ani osoba s ním ekonomicky propojená; je-li předsedou společenství vlastníků právnická osoba, platí totéž i pro členy jejích orgánů, její společníky a zaměstnance a pro osoby jim blízké.

4) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.

5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství vlastníků při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za dlužnou částku společenství vlastníků v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.

8) Dobrá víra členů orgánů společenství vlastníků se přičítá společenství vlastníků.

9) Na usnesení orgánu společenství vlastníků, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

10) Funkční období členů volených orgánů je pětileté.

11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.

16) Hlasování ve voleném orgánu společenství vlastníků je veřejné.

Čl. 10
Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství vlastníků.

2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Statutární orgán svolá shromáždění též na písemnou výzvu kontrolní komise; nesvolá-li je do 10 pracovních dnů od doručení výzvy, je oprávněna svolat shromáždění na náklad společenství vlastníků kontrolní komise sama. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně čtrnáct dnů před jeho konáním.

3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků a současně členům společenství vlastníků zpřístupněna alespoň jedním z těchto způsobů: a) uveřejněním na webovém portálu přístupném členům společenství vlastníků, b) zasláním elektronickou poštou na e-mailovou adresu, kterou společenství vlastníků oznámili, nebo c) uveřejněním na webových stránkách společenství vlastníků.

4) Má-li dojít ke změně stanov společenství vlastníků nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství vlastníků, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství vlastníků, kteří mají většinu hlasů ze všech hlasů.

6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů z přítomných členů společenství vlastníků. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství vlastníků, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství vlastníků. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň 75% hlasů členů společenství vlastníků přítomných na shromáždění.

7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství vlastníků rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vlastníků vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků.

12) Jednání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků nebo jím pověřená osoba; svolala-li shromáždění kontrolní komise nebo vlastníci jednotek podle odstavce 2, zahájí jednání ten, kdo shromáždění svolal, nebo jím pověřená osoba. Ten, kdo jednání zahájil, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

13) Na shromáždění hlasují členové společenství vlastníků veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy, pozvánka a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků.

15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství vlastníků pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11
Působnost shromáždění

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 a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,

f) schválení rozpočtu a plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí,

g) rozhodování o:
   1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
   2. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
   3. změně podlahové plochy jednotky,
   4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
   5. změně podílu na společných částech,
   6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníky jednotek,
   7. opravě, rekonstrukci nebo modernizaci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7,
   8. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,

h) udělování předchozího souhlasu k:
   1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6,
   2. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
   3. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12
Rozhodnutí mimo zasedání

1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství vlastníků uvedenou v seznamu členů společenství vlastníků. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dnů od doručení návrhu členu společenství vlastníků. Nesvolá-li statutární orgán shromáždění do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy kontrolní komise podle čl. 10 odst. 2, může návrh rozhodnutí mimo zasedání členům společenství vlastníků zaslat i kontrolní komise; ustanovení tohoto článku o statutárním orgánu se v takovém případě použijí na kontrolní komisi obdobně.
2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství vlastníků s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství vlastníků na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3) Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství vlastníků statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství vlastníků.
4) Statutární orgán oznámí členům společenství vlastníků v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v opravách, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, ke schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na

dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a k uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů ze všech hlasů členů společenství.

Čl. 13
Předseda společenství vlastníků

1) Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“), který je jednočlenným statutárním orgánem. Předseda zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech samostatně a za společenství vlastníků podepisuje sám. Kdo za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství vlastníků údaj o své funkci a svůj podpis. Předseda může na základě plné moci pověřit zastupováním společenství vlastníků i jiné fyzické či právnické osoby.
2) Předseda je výkonným orgánem společenství vlastníků, řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3) Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
4) Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Předsedou může být i osoba, která není vlastníkem jednotky v domě, a rovněž právnická osoba, pro kterou platí čl. 9 odst. 2.
5) Shromáždění může předsedu odvolat kdykoli, i bez uvedení důvodu, většinou hlasů přítomných členů společenství vlastníků. Funkce předsedy zaniká okamžikem přijetí rozhodnutí o jeho odvolání.
6) Funkce předsedy zaniká též volbou nového předsedy. Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství vlastníků a kontrolní komisi písemně. Jeho funkce zaniká dnem, kdy shromáždění zvolí nového předsedu, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení společenství vlastníků.
7) Funkční období předsedy činí pět let.
8) Zanikne-li funkce předsedy, je dosavadní předseda povinen nejpozději do 15 dnů od zániku funkce předat novému předsedovi, a není-li dosud zvolen, předsedovi kontrolní komise, veškeré účetnictví, účetní doklady, smlouvy a další písemnosti společenství vlastníků, klíče, razítka a přístupové údaje k bankovním účtům a dalším systémům společenství vlastníků a zajistit zrušení svého dispozičního oprávnění k bankovním účtům společenství vlastníků.
9) Zanikne-li funkce předsedy, zvolí shromáždění nového předsedu zpravidla na témže zasedání. Není-li nový předseda zvolen na témže zasedání, svolá kontrolní komise bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů, zasedání shromáždění za účelem volby nového předsedy, nebo navrhne volbu nového předsedy rozhodnutím mimo zasedání podle čl. 12; ustanovení stanov o statutárním orgánu se v takovém případě použijí na kontrolní komisi obdobně.
10) Předseda předkládá kontrolní komisi nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí, vždy do 15 dnů po jeho skončení, přehled všech plateb uskutečněných z bankovních účtů a pokladny společenství vlastníků a výpisy ze všech bankovních účtů společenství vlastníků za uplynulé čtvrtletí. Shromáždění předkládá předseda nejméně jednou ročně písemnou zprávu o hospodaření společenství vlastníků a správě domu.

Čl. 14
Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, která kontroluje činnost orgánů společenství vlastníků a projednává stížnosti a připomínky členů společenství vlastníků k činnosti orgánů společenství vlastníků. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství vlastníků, včetně veškerého účetnictví, účetních dokladů, smluv a bankovních účtů, při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od předsedy společenství vlastníků, od členů dalších orgánů společenství vlastníků i od osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku.
2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.

3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. Předseda kontrolní komise svolává a řídí jednání kontrolní komise.

4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí společenství vlastníků oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení společenství vlastníků.

6) Funkční období člena kontrolní komise činí pět let.

7) Kontrolní komise kontroluje hospodaření společenství vlastníků nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí, zejména na základě podkladů předkládaných předsedou společenství vlastníků podle čl. 13 odst. 10, a nejméně jednou ročně podává shromáždění písemnou zprávu o své činnosti a o výsledcích provedených kontrol.

8) Kontrolní komise je oprávněna písemně vyzvat předsedu společenství vlastníků ke svolání shromáždění; nesvolá-li je předseda do 10 pracovních dnů od doručení výzvy, postupuje kontrolní komise podle čl. 10 odst. 2 nebo čl. 12 odst. 1.

Čl. 15
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty dne 19.11.2026 s účinností od 29.12.2026