

# **S T A N O V Y**

**Společenství vlastníků Langrova 1337**

**pro dům zapsaný v katastru nemovitostí Brno-město**

**Okres: 3702 Brno město**  
**Obec: 582786 Brno**  
**katastrální území: 612286 Slatina**  
**číslo popisné: 1337**  
**Ulice: Langrova**  
**číslo orientační: 1f**  
**parcelní číslo: 1491/21**  
**dle LV: 3985**

**schválené na shromáždění vlastníků Společenství pro dům Langrova 1337**  
**dne 10. ledna 2012,**

**zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem**  
**v Brně oddíl S, vložka 6384, IČ 28291468**

**doplněné na shromáždění vlastníků dne 21. dubna 2015**

ČÁST PRVNÍ  
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I  
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č.72/1994 Sb.
2. Společenství vzniklo pro bytový dům č. p. 1337, stojícím na pozemku p. č. 1491/21, 1491/5, 8, zastavěné ploše, v obci Brno, k. ú. Slatina, ulice Langrova 1e, 1f.
3. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
5. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II  
Název a sídlo společenství

- |  |   |
|--|---|
| 1. Název:  | <b>Společenství vlastníků Langrova 1337</b> |
| 2. Sídlo - ulice, č. o./č. p.:                                     | <b>Langrova 1f/1337</b>                     |
| - obec:  | <b>Brno</b>                                 |
| - PSČ:   | <b>627 00</b>                               |
| 3. Označení domu dle zápisu v katastru nemovitostí pro Brno-město: |   |
| Okres:   | <b>Brno-město</b>                           |
| Obec:  | <b>Brno</b>                                 |
| Katastrální území:   | <b>Slatina</b>                              |
| Číslo popisné:   | <b>1337</b>                                 |
| Parcelní číslo:  | <b>1491/21, 1491/5, 8</b>                   |
| dle LV:  | <b>3985</b>                                 |

ČÁST DRUHÁ  
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III  
Správa domu a další činnosti

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek v domě společně. Společným je vždy pozemek, na němž je dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jeho jednotky. Společné části domu jsou definovány v Prohlášení vlastníka domu.

3. Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu, zastavěného pozemku p. č. 1491/21 a pozemku p. č. 1491/5, 8,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) provozuschopnost a revize požárně bezpečnostních zařízení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie včetně záložního zdroje, tepla k otopu a ohřevu TUV, vody a odvodu odpadních vod, osobních výtahů, vrat do garáží, elektrických sdělovacích zařízení v domě, metrologické ověřování bytových měřidel vody a tepla, a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu.

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

6. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených zálohových finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené dále,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- a) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
- d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- e) vedení seznamu členů společenství.

7. Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky elektřiny, tepla k otopu a ohřevu TUV, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor – chodby schodiště, garážová stání, chodníku a pozemku přilehlého k budově p. č. 1491/5, provoz výtahu, a dalších technických zařízení domu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání zálohových úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

8. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

## **ČI. IV** **Podstatné změny společných částí domu**

1. Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny užívání stavby a změny stavby.
2. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech spoluvlastníků.

## **ČI. V** **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se smluvním správcem**

1. 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. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se smluvním správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
3. Smlouva se smluvním správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost smluvního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby smluvního správce schvaluje výbor.
5. Uzavřením smlouvy se smluvním správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ** **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **ČI. VI** **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění, nejvyšší orgán společenství vlastníků,
  - b) výbor – výkonný a statutární orgán (dále jen „výbor“), který má 3 (tři) členy
  - c) orgány schůze shromáždění volené na začátku jednání; např.: předsedající schůze, zapisovatel, skrutátoři hlasování, ověřovatelé zápisu.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která nemusí být členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 (osmnácti) let a je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel-manželka je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného

orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, úmrtím nebo zánikem členství ve společenství. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Při odstoupení z funkce je nový člen zvolen do konce funkčního období ostatních členů výboru.

6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.

10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod stanovený počet, nebo není-li ve funkci předseda společenství vlastníků.

12. Není-li nikoho, kdo by vykonával funkci statutárního orgánu dle odst. 11 těchto stanov, jmenuje na návrh kterékoliv fyzické či právnické osoby soud člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Členovi orgánu právnické osoby jmenovaného soudem náleží odměna a náhrada hotových výdajů ve stejné výši a rozsahu jako ostatním členům tohoto orgánu v obdobném postavení.

13. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. c) tohoto článku jsou volené orgány pouze daného jednání schůze shromáždění společenství; členem těchto orgánů společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům, a je na jednání přítomna.

14. Členem voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel-manželka je členem téhož voleného orgánu jednání schůze shromáždění společenství. Členství v jednom voleném orgánu jednání schůze shromáždění společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto jednání schůze shromáždění společenství.

15. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství vlastníků, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

16. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 15 funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství vlastníků, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu

neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.

## Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství vlastníků, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení ujednáním stanov, a orgány schůze shromáždění.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, např. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - b) schválení nebo změně stanov,
  - c) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
  - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či předsedou společenství vlastníků, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem,
  - f) výši zálohových příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené v čl. XVI. odst. 1 písm. b),
  - g) výši zálohových příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších zálohových příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
  - i) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000,-Kč (padesát tisíc korun) v jednotlivém případě,
  - j) stanovení výše odměny nebo paušální náhrada hotových výdajů členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků,
  - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
  - l) rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů společných částí domu uskutečňovaných jménem vlastníků,
  - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
  - n) schvalování rozpočtu společenství,
  - o) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti.
6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad společenství vlastníků jednotek.

7. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

8. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny.

9. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4–věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas o síle dle velikosti spoluvlastnického podílu.

Vlastník jednotky se může na jednání shromáždění nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah oprávnění zástupce v plné moci.

12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 (tří) měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

K přijetí usnesení o běžné správě společné věci rozhodují vlastníci jednotek většinou přítomných hlasů.

Ke schválení nebo změně stanov je zapotřebí souhlasu vlastníků jednotek s většinou všech hlasů.

Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Dohoda nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou všech hlasů.

Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny všech vlastníků.

13. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je třeba souhlasu všech vlastníků.

Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků.

14. Ke zvolení členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků.

15. Tvoří-li společenství pouze 3 (tři) vlastníci, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech vlastníků.

16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání,
- b) plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
- c) výsledky hlasování členů,
- d) námítky členů proti rozhodnutím shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří zejména pozvánka, listina přítomných s jejich podpisy a nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

17. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství vlastníků.

18. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
19. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
20. Jde-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 (tří) měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.
21. Každý člen společenství – vlastník jednotky a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká po uplynutí 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 (jednoho) roku od přijetí rozhodnutí.

## **Čl. VIII**

### **Výbor**

1. Shromáždění může změnou stanov rozhodnout, že se namísto výboru volí předseda společenství vlastníků.
2. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a členem výboru.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává. Výkon funkce člena výboru je nezastupitelný jinou osobou.
5. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
6. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za 3 (tři) měsíce.
7. Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů společenství.
8. Každý člen výboru má jeden hlas.
9. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
10. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními obecně platných právních předpisů.

Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru zproští také tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

11. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě



- a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) rozhoduje a sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek, kterou stanovuje na základě předpokládaných nákladů služeb,
  - h) rozhoduje o změně osoby smluvního správce,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

12. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku.

#### **Čl. IX**

##### **Předseda společenství vlastníků**

1. Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Předseda společenství vlastníků činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
3. Předsedu společenství vlastníků volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
4. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto stanov výboru.
5. Předseda společenství vlastníků odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
6. Ustanovení odstavce 1 až 5 se použijí, rozhodne-li shromáždění ujednáním stanov o volbě předsedy společenství vlastníků.

#### **Čl. X**

##### **Kontrolní komise, revizor**

1. Ustanovení tohoto článku se použijí, rozhodne-li shromáždění změnou stanov o zřízení kontrolní komise. Shromáždění může změnou stanov rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.
2. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství. Dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy, je oprávněna projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství vlastníků potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Kontrolní komise je kolektivním orgánem a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## Čl. XI

### Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo předsedovi společenství vlastníků.

## Čl. XII

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

#### Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech vlastníků, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady vždy připojeny.
3. Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti.
4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně 15 (patnáct)dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
5. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

## Čl. XIII

### Vznik členství

Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

4. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození, místa trvalého pobytu a doručovací adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Při změně těchto údajů je člen společenství povinen neprodleně oznámit společenství vzniklou změnu.

#### Čl. XIV

##### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; na jednání shromáždění se může nechat zastupovat jinou fyzickou osobou na základě plné moci v písemné formě, přičemž uvede rozsah oprávnění zástupce v plné moci; je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a dalšími pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí a prostor domu, a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či domu,
- b) hradit stanovené zálohové příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a rozhodnutími orgánů společenství, chránit majetek společenství, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat jednotky, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně a hospodárně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek a společných částí domu; je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či domu,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci či podnájemci

a příslušníci jejich domácností, a jejich hosté,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce, případně tepla, a odečet naměřených hodnot,

h) je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu či pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky osobě pověřené společenstvím, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, údržba a kontrola zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií, apod., ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství vlastníků alespoň 3 (tři) dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 těchto stanov a pro potřeby správy domu; nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho vlastní náklady,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) pokud upravuje stavebně svoji jednotku či společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu výboru, popřípadě shromáždění společenství. Dále je povinen umožnit přístup do jednotky či společné části domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci společenství k ověření, zda stavební úpravy jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory domu či jiné jednotky v domě nebo zda stavební úpravy společné části domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen společenství oprávněn provádět úpravy jednotky či společných částí domu jen se souhlasem členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy společenství,

l) udržovat jednotku na vlastní náklady v dobrém technickém stavu tak, aby nemohlo docházet ke škodám na ostatních prostorech v domě,

m) 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,

n) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost společenství; současně se doporučuje označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou společenství; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování.

3. Každý vlastník má podíl na společných částech domu a na souvisejícím pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho jednotky na podlahové ploše všech jednotek v domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv vlastníka na shromáždění, podíl na hospodaření společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky společenství.

4. Vlastník jednotky je povinen přispívat ve stanovených termínech a stanoveným způsobem finanční prostředky formou záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služeb). Vlastníci jednotky jsou povinni dodržovat a platit finanční prostředky určené na úhrady služeb dle platného předpisu vydaného výborem nebo smluvním správcem týkajícího se jejich jednotky a určujícím výši záloh na úhrady za služby jen pro tohoto vlastníka (vlastníky) jednotky.

5. Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastník jednotky nebo osoby uvedené v odst. 2 písm. f), a které neodstraní na svůj náklad, je povinen uhradit do 90ti (devadesáti) dnů od jejich skutečného vyčíslení.

Za hrubé a závažné porušení povinností člena společenství je považováno chování vlastníka, kdy je v prodlení s:

- a) úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční zálohové platby,
- b) jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, pokud vlastník písemně nepožádal společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše tří měsíčních zálohových plateb, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků společenství hradit ze svých prostředků.

## Čl. XV

### Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. Nesplní-li tuto povinnost, je společenství oprávněno opatřit si doložení vlastnictví takového člena na jeho vlastní náklady.

## ČÁST PÁTÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím**

## Čl. XVI

### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství jako:

- a) krátkodobá záloha na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotek, správní poplatky a pojištění, provozní náklady zvláštních technických zařízení (vjezdová vrata),
- b) příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku jakožto společných částí; k uvedenému účelu společenství zřizuje Fondy, např. Fond dlouhodobých záloh na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku. Společenství hospodaří s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství:
  - úrok z účtů Společenství, včetně termínovaných vkladů, se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu dlouhodobých záloh na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku,
  - výnosy z pronájmů společných prostor, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu dlouhodobých záloh na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku,

2. poplatky dle čl. XVII odst. 5, 6, a 7 (poplatek z prodlení, pokuta a úrok) těchto stanov, které se převádí do dlouhodobé zálohy do fondu oprav. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se

zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

3. Finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek.

4. Finanční prostředky dle odstavce 1 písm. a) tohoto článku, se za daný hospodářský rok vyúčtují jednotlivým vlastníkům dle ustanovení čl. XVII těchto stanov proti skutečně vynaloženým nákladům.

5. Nevyčerpané finanční prostředky dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku v daném hospodářském roce se převádí do následujícího hospodářského roku.

6. V případě převodu nebo přechodu vlastnických práv jednotlivých jednotek se zůstatky dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku nevyúčtovávají.

7. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

8. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v těchto stanovách vzniká dnem právní moci rozhodnutím soudu oprávněným vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

9. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky.

10. Výbor společenství informuje vlastníky 1x ročně o stavu čerpání a konečném zůstatku finančních prostředků dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku.

11. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor společenství nebo předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

12. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda společenství vlastníků odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

13. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

14. Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory domu a pozemku, k čemuž mu tímto členové společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu a pozemku.

15. Shromáždění společenství schvaluje dlouhodobý plán oprav, podložený tvorbou finančních prostředků dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku, s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu k bydlení a k zajištění požadovaného technicko-ekonomického stavu domu, včetně technických zařízení domu.

16. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 (jeden tisíc) Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

17. Výbor společenství nebo předseda společenství vlastníků rozhodují o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku finančních prostředků dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku.

18. Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku.

## Čl. XVII

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

1. Vlastníci jednotek jsou povinni vždy do 25. (dvacátého pátého) dne daného měsíce na účet společenství poukazovat předepsanou finanční částku, jež obsahuje:

a) **krátkodobou zálohu na úhradu nákladů** za služby spojené s užíváním jednotek dle čl. XVI odstavce 1 písm. a) těchto stanov, stanovenou výborem dle předpokládaných nákladů pro dané období,

b) **zálohový příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů** na správu a údržbu domu a pozemku dle čl. XVI odstavce 1 písm. b) těchto stanov; výši příspěvků si určí vlastníci jednotek na shromáždění zpravidla vždy na kalendářní rok dopředu tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady spojené s údržbou, opravami, rekonstrukcemi, modernizacemi a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku.

Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů dle odst. 1 písm. a) tohoto článku.

Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů dle odst. 1 písm. a) tohoto článku.

Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.

Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.

Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

#### **Krátkodobá záloha (odst. 1 písm. a) tohoto článku)**

2. Záloha na náklady za služby spojené s užíváním jednotky dle odstavce 1 písm. a) tohoto článku sestává zejména z těchto nákladů: vodné a stočné, teplo - pro otop a ohřev TUV, provoz výtahu, odvoz likvidace TKO, elektrická energie za osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení včetně provozu záložního zdroje elektrické energie, úklid společných prostor (chodeb a schodiště, chodníku, zeleně, ploch garážových stání, přistavení nádob na TKO), pojištění domu, provozní náklady zvláštních technických zařízení – vjezd do garážových stání, odměna správci domu.

Výše této zálohy se stanovuje podle nákladů předcházejícího roku v návaznosti na vývoji cen. Vlastník jednotky může v odůvodněných případech dohodnout odlišnou výši stanovení těchto záloh s výborem společenství.

Rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním jednotky se provádí podle ustanovení těchto stanov, pokud není obecně závazným předpisem stanoveno jinak.

Zálohové platby na náklady za služby spojené s užíváním jednotky se každoročně vyúčtovávají jednotlivým vlastníkům dle skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí hospodářského roku.

Tento postup platí, pokud není obecně závazným předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup.

#### **Náklady za služby spojené s užíváním bytových jednotek a nebytových jednotek se rozúčtují takto:**

##### **Bytové jednotky:**

a) Náklady za vodné a stočné se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené vody v jednotce.

Pravidla rozúčtování vodného a stočného jsou uvedena v příloze č. 2 těchto stanov.

b) Úhrada nákladů dešťového, bude-li účtováno, se rozúčtuje v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a plochy částí společných jen některým vlastníkům - garážových stání.

c) Náklady tepla, dle faktury dodavatele tepla, pro otop a ohřev TUV se dělí na složku základní a spotřební. Součástí nákladů jsou i náklady elektrické energie dle podružného elektroměru DPS.

Základní složka činí 40% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti vytápěné plochy jednotky. Spotřební složka činí 60% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových měřičů tepla.

Pravidla rozúčtování nákladů tepla jsou uvedena v příloze č. 3 těchto stanov.

d) Náklady za provoz výtahu se rozúčtují samostatně dle jednotlivých vchodů „1e“ a „1f“, které se rozdělí na bytové jednotky v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Do nákladů této služby se zejména zahrnují provozní náklady za elektrickou energii dle podružného elektroměru pro výtahy, bude-li instalován, náklady za komplexní servis výtahu, dozorce výtahu, poplatky za telefon (SOS), běžné opravy výtahu včetně vandalismu, a pravidelné revize.

e) Náklady za likvidaci TKO, budou-li hrazeny společenstvím, se rozdělí na bytové jednotky a nebytové komerční jednotky v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

f) Náklady za elektřinu na osvětlení společných prostor v jednotlivých vchodech a provoz společných zařízení v domě, po odečtu spotřeby dle podružného elektroměru pro výtah, se rozdělí na jednotky v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Do nákladů této služby se zahrnují zejména náklady na elektrickou energii, opravy či výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles, dále pak provozní a servisní náklady záložního zdroje elektrické energie. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří, a pravidelné revize.

g) Náklady za úklid společných prostor v domě, mimo garážových stání, chodníku a údržby zeleně, budou-li účtovány, se rozdělí na bytové jednotky rovným dílem.

Do nákladů této služby se zahrnují zejména náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů, přistavení nádob TKO kodvozu pro svozovou firmu a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor.

h) Náklady za pojištění domu se rozúčtují v poměru dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

i) Náklady na provoz domu zahrnují zejména poplatky za administrativu, poštovné, poplatky za vedení účtů, odměna notáři, právní služby, dále kontroly a revize požárně bezpečnostních zařízení (např. HP, hydranty, požární uzávěry, požární větrání, UPS), čištění kanalizace, apod. Náklady se rozúčtují na jednotlivé vlastníky na každou bytovou jednotku stejným dílem; u garážového stání se příspěvek předepisuje jen v případě vlastníka-člena společenství, který nevlastní bytovou jednotku ve výši 25% nákladu na bytovou jednotku.

j) Náklady za činnost členům výboru se jednotlivým vlastníkům rozúčtují rovným dílem; u garážového stání se příspěvek předepisuje jen v případě vlastníka-člena společenství, který nevlastní bytovou jednotku ve výši 25% nákladu na bytovou jednotku.

k) Náklady za správu domu (odměna smluvnímu správci), se rozdělí na jednotlivé jednotky rovným dílem, u garážového stání se příspěvek předepisuje jen v případě vlastníka-člena společenství, který nevlastní bytovou jednotku ve výši 25% nákladu na bytovou jednotku.

Případné náklady např. na provádění odečtů podružných měřidel tepla a vody, a rozúčtování nákladů budou zúčtovány samostatnou fakturou dodavatele zajišťující tuto činnost.

#### **Garážová stání:**

K výše uvedeným nákladům služeb dle písmene b), i), j) a k) dále náklady:

l) Náklady za provoz vrat se rozdělí na jednotlivé garážové stání stejným dílem.

Do nákladů této služby se zahrnují zejména provozní náklady za komplexní servis vrat včetně předepsaných revizí a běžné opravy včetně vandalismu.

m) Náklady za elektřinu, po odečtu nákladů elektrické energie dle podružného elektroměru pro DPS, se rozdělí na jednotlivá garážová stání a sklepní kóje v 1. PP takto:

- Pro uživatele garážového stání stejným dílem,
- pro vlastníky sklepní kóje v 1. PP stejným dílem ve výši 10%



Do nákladů této služby se zahrnují především náklady na elektrickou energii pro garážová stání, výměny žárovek-trubic, opravy či výměny pohybových čidel-automatů a osvětlovacích těles, servisní a provozní činnosti na zařízení VZT.

n) Náklady provozu zvláštních technických zařízení (VZT) se rozdělí na jednotlivé garážové stání stejným dílem.

Do nákladů této služby se zahrnují především náklady servisní činnosti a předepsané provozní zkoušky na zařízení VZT pro CO.

o) Náklady za úklid garážových stání, budou-li účtovány, se rozdělí na jednotlivé garážové stání stejným dílem.

Do nákladů této služby se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů a na odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor garážových stání.

### **Dlouhodobá záloha (odst. 1 písm. b) tohoto článku**

3. Pro příspěvek na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů zejména na správu a údržbu domu a pozemku dle odstavce 1 písm. b) tohoto článku společenství zřizuje Fond dlouhodobých záloh na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku (dále jako „fond oprav“).

Z fondu oprav se hradí zejména náklady spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku. Výše příspěvku jednotlivých vlastníků bytových jednotek do fondu oprav se odvíjí od výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Za jednotku č. 80 - garážové stání se stanovuje příspěvek ve výši 25% (dvacet pět procent) připadající na 1 podílový metr bytové jednotky.

Pro určení výše příspěvku do Fondu oprav se připočítávají k příslušnému spoluvlastnickému poměru rozlohy teras, lodžii či balkonů ve výši 25 % (dvacet pět procent), jsou-li ve výhradním užívání vlastníka jednotky.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

4. Vlastníci jednotek jsou povinni oznámit společenství počet členů domácnosti - uživatelů jednotky po jednotlivých měsících a hlásit změny počtu osob nejpozději následující měsíc, včetně jména, příjmení a data narození.

5. V případě opoždění platby dle odstavce 1 tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 (jedno) promile dlužné částky, nejméně však 10 (deset) Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. V případě vymáhání dluhu hradí dlužník náklady spojené s vymáháním dluhu, popřípadě i škody vzniklé společenství z důvodu pozdní úhrady zálohových plateb dle odstavce 1. tohoto článku.

V případě řešení dluhu bude postupováno takto:

a) I. upomínka do 30ti (třiceti) dnů po zajištění dluhu,

b) II. upomínka do 30ti (třiceti) dnů po odeslání I. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil,

c) žaloba: předání věci právníkovi do 30ti (třiceti) dnů po odeslání II. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil.

6. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost upravenou těmito stanovami v čl. XIII odst. 4 a v čl. XIV odst. 2 písm. i), j) ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit společenství pokutu ve výši 100 (jedno sto) Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství.

7. Po dlužníkovi je možné požadovat úrok z peněžitého plnění dle odstavce 1. tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 (osm) procentních bodů.

8. Na žádost dlužníka může společenství vlastníků, po odsouhlasení shromážděním, od sankcí dle bodu 5, 6 a 7 tohoto článku upustit z důvodu finanční tísně dlužníka na základě dlouhodobé nemoci nebo

ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradil dlužnou částku záloh na náklady za služby spojené s užíváním bytu a zálohových příspěvků do Fondu oprav, výkonu odborných činností při správě domu a na činnost společenství.

9. Termíny k rozúčtování nákladů a služeb spojené s užíváním jednotek:

- a) Kalendářní rok 1. 1. - 31. 12. běžného roku.
- b) Zúčtovací období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání pronajatého prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování. Fakturační období, během kterého dochází zúčtování, fakturace za dodávky a služby.
- c) Rozúčtovatel předá vyúčtování výboru společenství domu, resp. spotřebitel bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 30. 4. běžného roku.
- d) Reklamační období:
  - 21 ti denní období od předání vyúčtování vlastníkovi bytu či nebytového prostoru pro uplatnění reklamace rozúčtování – vlastníkem (spotřebitelem) vždy nejpozději do 21.5.,
  - 30 ti denní období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace - vždy nejpozději do 20. 6. běžného roku,
  - předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27. 6. běžného roku.
- e) V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude konečným spotřebitelům rozúčtován v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky nepromítá.
- f) Splatnost rozúčtování nejpozději do 31. 7. běžného roku
- g) Období pro úhrady nedoplatků z rozúčtování dodávek a služeb bez uplatnění penalizační sankce je vždy do 31. 7. běžného roku, v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8. běžného roku

## Čl. XVII

### Zánik, zrušení a likvidace společenství

1. Společenství zaniká výmazem ze seznamu společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.
2. Společenství se ruší:
  - a) Klesne-li počet členů - vlastníků jednotek na méně než tři.
  - b) V případě, že vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy.
  - c) Z důvodu zániku budovy.
  - d) Jiným způsobem, který stanoví zákon.
3. V případě zániku společenství či domu se po vypořádání všech závazků a pohledávek rozdělí zůstatek Fondu oprav dle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí ke dni předcházejícímu dni zániku domu.

## ČÁST ŠESTÁ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

## Čl. XIX

### Společná ustanovení

1. Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství vlastníků jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.

3. Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně.

Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí pracovní den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil, zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl.

Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy sdělil, sdělil, vždy na území ČR. V případě, že člen nemá adresu na území České republiky, bude se doručovat do jeho schránky přidělené k jeho bytu umístěné v bytovém domě Langrova 1337/1e či 1f.

4. Společenství je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil e-mailovou adresu, současně je však povinnou toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu.

5. Společenství je oprávněno elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do poštovní schránky příslušného člena, který neoznámil emailovou adresu, doručit Oznámení o změně předpisu zálohových plateb a dlouhodobé zálohy, Vyúčtovací list služeb za předcházející kalendářní rok a veškerou další korespondenci vůči vlastníkovi.

## **Čl. XX** **Ostatní ujednání**

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR.
3. V domě platí pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku daná domovním řádem vydaným společenstvím, pokud obecně právní předpis nestanoví jinak. Domovní řád je přílohou č. 1 těchto stanov.
4. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.
5. Stanovy byly upraveny v souladu s legislativou platnou od 1. 1. 2014 na shromáždění vlastníků konaného dne 21. dubna 2015 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

Za Společenství vlastníků Langrova 1337: .....