

# STANOVY

## **Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 — Kaskády Barrandov III,**

### **Část I. Základní ustanovení**

#### **Článek 1**

Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p.1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, (dále jen „dům“ nebo „budova“) na pozemcích parc. č. 1798/299, parc. č.1798/324, parc. č. 1798/325, parc. č. 1798/331, parc. č. 1798/333, parc. č. 1798/337, parc. č. 1798/338, parc. č. 1184/61, vše v k.ú. Hlubočepy, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na přísl. LV pro k. ú. Hlubočepy, obec Praha (dále též budova či dům), přijalo název: Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p.1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 — Kaskády Barrandov III. Sídlem tohoto společenství je: Praha 5, č. p. 1145, ulice Werichova 33.

#### **Článek 2**

1. Společenství je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

2. Společenství se může stát za dodržení podmínek uvedených v odst. 9 a násl. zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění členem i jiné právnické osoby.

### **Část II. Předmět činnosti**

#### **Článek 3**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, zajišťování provozu a oprav společných částí domu, vymezených v prohlášení vlastníka budovy č. p. 1145, v ulici

Wassermannova, Werichova, Kovářikova v k.ú. Hlubočepy (viz výše), zapsané na přísl. LV v katastru nemovitostí vedené u KÚ pro hlavní město Prahu (dále jen „společné části domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Správou domu se rozumí zejména:

(a) řádná správa a udržování společných částí domu,

(b) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,

(c) zajišťování údržby, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu,

(d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

(e) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

(f) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,

(g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

(h) zajišťování revizí a oprav, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických zařízení v domě a hromosvodů,

(i) zajišťování revizí a oprav výměňkové stanice,

(j) - neobsazeno

(k) pojištění domu,

(l) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníků jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,

(m) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,

(n) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,

(o) vedení účetnictví podle platných právních předpisů s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,

(p) uplatňování práv vyplývajících z odpovědnosti za vady společných částí domu včetně společných částí domu společných pro vlastníky jednotek, ke kterým se váže právo parkování na vyhrazených stáních v domě.

3. Společenství dále zajišťuje:

(a) plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), včetně vybírání záloh na tyto služby a jejich vyúčtování,

(b) správu nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů společenství,

(c) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek ze zvláštních právních předpisů, případně i jiné činnosti.

4. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

### **Část III. Orgány společenství**

#### **Článek 4**

1. Orgány společenství jsou:

(a) Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),

(b) výbor společenství (dále jen „výbor“). Není-li zvolen výbor, vlastníci, popř. vlastníci jednotky, které shromáždění pověří výkonem funkce výboru, (dále jen „pověřený vlastník“).

2. Výbor a pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být, s výjimkou prvních členů volených při první volbě uskutečněné po vzniku společenství, pouze vlastník jednotky v domě. Pokud jde o právnickou osobu, která je členem společenství, může být členem výboru zvolena fyzická osoba, která je zástupcem této právnické osoby.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.

4. První výbor je pětičlenný, funkční období jeho členů či pověřeného vlastníka počíná jejich zvolením a končí dnem 29. 3. 2007. Další výbory jsou tří až pětičlenné, funkční období jejich členů však činí 5 let. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena pouze osoba starší 18 let (ke dni volby), která je ke dni, jenž předchází dni volby maximálně o 30 kalendářních dnů vlastníkem jednotky nebo jednotek v domě (s výjimkou prvních členů výboru), která nemá k tomuto dni vůči společenství žádné nesplacené závazky po lhůtě splatnosti, která splňuje k uvedenému dni všeobecné podmínky provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, a u které není dána překážka provozování živnosti stanovená citovaným předpisem. Toto ustanovení platí obdobně i pro zástupce právnické osoby. Ustanovení odst. 2. tohoto článku není tímto odstavcem dotčeno.

6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu. Toto ustanovení neplatí pro členy prvního výboru.

7. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.

8. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství, schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen zápis, k němuž se v případě změny stanov přikládají nově schválené stanovy společenství.

9. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.

10. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže prokazatelně neplní povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, popřípadě je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně třech měsíců. Dnem účinnosti odvolání člena výboru pověří shromáždění k výkonu funkce až do zvolení nového člena výboru zvoleného náhradníka. Přestane-li být člen výboru vlastníkem minimálně jedné jednotky v budově, zaniká jeho členství dnem, kdy vzal výbor tuto skutečnost na vědomí. Pokud výbor nevezme tuto skutečnost na vědomí do 30 dnů ode dne v němž člen výboru pozbyl vlastnické právo dle předchozí věty, zaniká odstupujícím členovi jeho funkce 30. dnem po dni, v němž přestal být vlastníkem minimálně jedné jednotky v budově (toto ust. neplatí pro první členy výboru).

11. Člen výboru může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně výboru s tím, že odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na svém jednání na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení z funkce předsedovi výboru nebo jinému pověřenému členovi výboru, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení usnášením schváleným shromážděním – tímto dnem zaniká jeho funkce.

12. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.

13. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro volbu jejích členů platí ustanovení odstavců 2, 3 a 5 až 11 přiměřeně.

## Článek 5

### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kde členové uplatňují svá práva vyplývající z členství, včetně kontroly činnosti společenství.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění (vedle činností uvedených v čl. 3 odst. 3 výše) náleží rozhodování:

(a) o věcech, které jsou obsahem Prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

(b) o schválení nebo o změně stanov,

(c) o volbě a odvolání členů výboru a jeho náhradníka, popř. Pověřeného vlastníka,

(d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,

(e) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se Společných částí domu a pozemku. Souhlas se zasklením lodžii či balkonů pro stavební řízení může dát i výbor, stejně tak schvaluje výbor umístění markýz, pergol, klimatizačních jednotek, reklamních cedulí, poutačů a dalších drobných staveb,

(f) o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně pojištění, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány, a o termínech splatnosti těchto příspěvků,

(g) o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li tento způsob stanoven zvláštním právním předpisem,

(h) o stanovení výše odměny členům výboru a pověřeného vlastníka,

(ch) o způsobu výkonu správy domu a pozemku, popřípadě činností uvedených v čl. 3 odst. 3,

(i) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

(j) o uplatnění zjištěné vady společných prostor a povinnosti výboru uplatnit práva vyplývající z odpovědnosti za vady společných částí domu včetně společných částí domu společných jen vlastníkům jednotek, ke kterým se váže právo parkování na vyhrazených místech v domě.

(k) o podobě rozpočtu společenství, s tím, že pokud shromáždění neschválí nové znění rozpočtu, prodlužuje se platnost rozpočtu předchozího. Jednotlivé rozpočtové položky se v tomto případě zvyšují či snižují o částku adekvátní procentnímu vyjádření míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené oficiálními státními orgány České republiky,

3. Shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 25 % ze všech hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 25% ze všech hlasů. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.

4. O shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním shromáždění (pozvánka na shromáždění může být doručena i vyvěšením na viditelném místě v budově). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3

zákona).

8. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

9. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.

10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby nebo o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. 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, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek,

11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- námítky členů proti rozhodnutím společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
- podpis statutárního orgánu.

Přílohy zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

12. Zvláštní způsob rozhodování ve společenství.

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech, nebo  $\frac{3}{4}$  členů společenství (§11 odst. 5 a §13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

## Článek 6

### Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas.

2. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu popřípadě místopředsedu.

3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy

a dalšího člena výboru.

4. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.

5. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

6. Nepostupuje-li předseda podle odst. 6.5 tohoto článku, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat další jeho členové.

7. Výbor zejména:

(a) Jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,

(b) Svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,

(c) Stanovuje výši měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši příspěvků spojených se správou domu a pozemku a zajišťuje jejich vyúčtování,

(d) Odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, výbor je též povinen bez zbytečného odkladu po vzniku společenství převzít od správce bankovní účet, který správce pro společenství před jeho vznikem založil a tento účet spravovat,

(e) Odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,

(f) Odpovídá za vedení evidence členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho Spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Výbor umožní každému vlastníkovi nahlédnutí do evidence.

(g) Odpovídá za vedení písemností, zejména zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,

(h) Sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,

(ch) Činí opatření k zajištění dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,



(i) v odůvodněných případech má právo v souladu s uzavřenou smlouvou o správě změnit na základě výběrového řízení správce budovy, budou-li s tím souhlasit alespoň tři členové výboru; změnu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu členům společenství.

8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- Datum a místo konání,
- Přijatá usnesení,
- Výsledky hlasování členů výboru,
- Námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování
- Datum pořizení zápisu a podpisy zúčastněných členů výboru.

9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští 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.

## Článek 7

### Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkol v rozsahu části III/čl.6/bod4.

2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení části III/čl.5/bod8.

3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.

4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

5. Při poklesu členů výboru pod tři se stává pověřeným vlastníkem dosavadní předseda výboru. Pokud je posledním odstupujícím, nebo odvolaným členem výboru sám předseda, přechází funkce pověřeného vlastníka na místopředsedu, není-li ten zvolen, potom na věkově nejstaršího člena výboru. Podmínkou vzniku funkce pověřeného vlastníka tímto způsobem je písemné přijetí této funkce pověřenou osobou. Mandát takto pověřeného vlastníka platí pouze do nejbližšího usnášeníschopného shromáždění vlastníků.

## Článek 8

### Vznik členství, evidence členů společenství

1. Fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členy společenství se stávají dále fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

2. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. (§ 8 odst. 2 zákona).

3. Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Jména členů společenství při jeho vzniku tvoří přílohu těchto stanov. Statutární orgán umožní každému vlastníkovi nahlédnutí do evidence. Statutární orgán může rozhodnout o umožnění nahlédnutí do evidence vlastníků třetím osobám, které prokáží právní zájem.

## Článek 9

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

(a) Účastnit se veškeré činnosti společenství,

(b) Podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,

(c) Volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,

(d) Předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,

(e) Obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu služby, které byly poskytnuty na účet společenství,

(f) Právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemků (pokud neslouží pouze některým vlastníkům jednotek),  
Nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů

2. Člen společenství je povinen zejména:

(a) Dodržovat stanovy, domovní řád vydaný výborem společenství a plnit usnesení

orgánů Společenství.

(b) Řídit se při používání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domů právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.

(c) Neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně činnosti směřující k předcházení škod.

(d) Hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně stanovených příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na pojištění domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, případně dle dohody a hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány, hradit náklady spojené s přípravou shromáždění vlastníků jednotek, pokud se takového shromáždění neúčastnil ani neudělil jiné osobě plnou moc k zastupování a shromáždění nebylo usnášeníschopné, a to poměrně podle velikosti vlastnických podílů členů společenství, kteří se takového shromáždění neúčastnili.

(e) Hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to od data, ke kterému převzal přejímajícím protokolem jednotku nebo od data, ke kterému se stal vlastníkem jednotky, podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

(f) Umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.

(g) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku nebo společné prostory užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a ti, kdo s nimi jednotku užívají.

(h) Zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv.

(ch) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(i) Oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi převod vlastnictví jednotky (povinnosti převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývajícího člena).

(j) Oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

(k) Hradit náklady na vymáhání jeho případného dluhu vůči společenství po datu splatnosti. Dlužník musí být prokazatelně informován o jeho dluhu.

(l) Účastnit se řádně svolaného shromáždění, případně udělit plnou moc k zastupování na shromáždění.

(m) Bez souhlasu výboru neumísťovat na společné prostory markýzy, pergoly, klimatizační jednotky, reklamní cedule, poutače a další drobné stavby, v případě porušení má člen povinnosti uhradit sankci ve výši 10.000,- Kč a to do 14 dnů od doručení písemné výzvy k odstranění na účet společenství. Pokud nebude drobná stavba odstraněna v souladu s čl. 9, odst. 2, bod (g), může být tato pokuta udělena opakovaně.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

## **Článek 10**

### **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká

1.1 Úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

1.2 Převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky

1.3 Zánikem člena společenství - právnické osoby

1.4 Zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky

## **Část IV.**

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

## **Článek 11**

1. Příspěvky a zálohy podle čl. 9.2. písm. (d) a 9.2. písm. (e) platí členové společenství měsíčně částkách a termínech stanovených příslušným orgánem společenství, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Měsíční

zálohy na úhradu služeb jsou splatné ve stejném termínu jako příspěvky na správu domu.

2. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby podle čl. 9.2. písm. (d) a čl. 9.2. písm. (e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat do dvou měsíců po vyúčtování předloženém dodavateli energie, vody a dalších služeb, nejpozději však do 30. 6. následujícího roku. Následně provede vzájemné vypořádání přeplatků či nedoplatků jednotlivým členům společenství.

3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodně jinak.

## **Část V. Způsob nakládání s majetkem - hospodaření společenství**

### **Článek 12**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu služeb.
2. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění zajišťováním správy domu uvedeným v čl. 3.2 a činností uvedených v čl. 3.3, včetně vedení účetnictví, daňové agendy a zajišťování likvidace pojistných událostí pověřenou jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle příslušných obecně závazných právních předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu člena či členů společenství, kteří mají minimálně 3/4 všech hlasů. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, případně podle dohody. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Společenství může zabezpečit ochranu a ostrahu společného majetku formou kamerového systému s obrazovým záznamem po přiměřenou dobu, ostrahou společných prostor profesionální agenturou a pomocí dalších relevantních prostředků.

**Část VI.  
Zánik společenství**

---

**Článek 13**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

**Část VII.  
Závěrečná ustanovení**

**Článek 14**

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 21.12.2005 a téhož dne nabyly účinnosti.

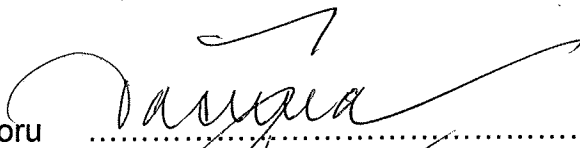
Platné stanovy byly změněny na shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 — Kaskády Barrandov III konaného dne 29.3.2007.

Platné stanovy byly změněny na shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III konaného 10.12.2009.

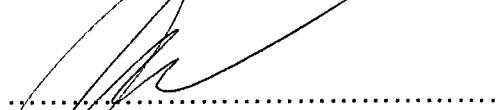
Platné stanovy byly změněny na shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 – Kaskády Barrandov III konaného 24.11.2011.

Za Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 — Kaskády Barrandov III:

Ing. Zbyněk Vavřina, předseda výboru

  
.....

Ing. Jan Bejček, člen výboru

  
.....

Eva Hrdličková, členka výboru

  
.....

V Praze dne 24.11. 2011