

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Nad Přehradou 467

PŘIJATÉ NA PRVNÍ SCHŮZI, KONANÉ DNE 19.4.2005

Část první
Všeobecná ustanovení

Článek I.
Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, 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 některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou společných částí domu a pozemků (dále jen „správa domu a pozemků“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách. Správu domu a pozemků vykonává společenství způsobem, který zajistí členům společenství možnost řádného užívání společných částí domu a pozemků a jednotek v domě.

Článek II.
Název a sídlo společenství

- (1) Společenství pro dům č.p. 467 na pozemku parc. č. 601/13 v k.ú. Praha – H. Měcholupy přijalo název: Společenství vlastníků jednotek Nad Přehradou 467, Praha – Horní Měcholupy a má sídlo na téže adrese.

Část druhá
Předmět činnosti společenství

Článek III.
Správa domu a pozemků a další činnosti společenství

- (1) Správou domu a pozemků se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků,
 - b) údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemků,
 - c) protipožární zabezpečení včetně hromosvodů,
 - d) bezpečnosti, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, plynu, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu a pozemků,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativních a operativně technických činností spojených se správou domu a pozemků, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a pozemků,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemků.
- (2) 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,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

- (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemků“), popřípadě dalších příspěvků,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahující se k domu a pozemkům a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení evidence členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. dodávky plynu, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod, STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání 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.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a pozemků, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) V rámci činnosti vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek IV.

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny v užívání budovy a pozemků, změny budovy a pozemků a podstatné změny týkající se společných částí domu a pozemků. Za podstatnou změnu se nepovažuje změna společných částí domu nebo pozemků, pokud k jejímu provedení není třeba vydání stavebního povolení v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Článek V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“) anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem musí obsahovat:
- a) vymezení činnosti, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu a pozemků, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

Část třetí ***Orgány společenství***

Článek VI. **Společná ustanovení**

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c) není-li zvolen výbor, člen společenství, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
 - d) další orgány, např. kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství (dále jen člen voleného orgánu společenství“) může být pouze fyzická osoba, která je členem tohoto společenství a má způsobilost k právním úkonům a ke dni volby je starší 18 let nebo právnická osoba (družstvo).
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být 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) Člen voleného orgánu se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce třetí osobou.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo zvolením nového člena orgánu společenství. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (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 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění SVJ a jeho funkce končí nejpozději po uplynutí 60 dnů od 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 odstavce 3 a 4 obdobně.
- (10) Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán a nenastoupil-li do jeho funkce náhradník, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů ode dne zániku jeho funkce.
- (11) Člen voleného orgánu je po skončení funkce povinen do 7 dnů předat svému nástupci písemnosti a další věci, které měl u sebe k výkonu funkce a informovat ho o rozpracovaných úkolech.

- (12) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (13) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru klesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Článek VII.

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává pověřeného vlastníka, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - schválení nebo změně stanov,
 - 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 a pozemků,
 - změně účelu užívání budovy a pozemků, jakož i o všech změnách týkajících se společných částí domu a pozemků,
 - schválení roční účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a pozemků, pokud je správa domu a pozemků a činnosti související vykonávány správcem podle článku V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeném ve smlouvě,
 - výši příspěvku členů společenství na správu domu a pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků,
 - výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
 - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
 - přijetí nebo změně pravidel pro užívání společných částí domu a pozemků,
 - udělení a stanovení výše odměny členů orgánů společenství za výkon funkce v orgánech společenství,
 - vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, 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 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - schvalování rozpočtu společenství,
 - dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně dvakrát ročně. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, 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, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Neplní-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.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 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.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Svolavatel připravuje podklady pro jednání.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Člen společenství může pověřit třetí osobu k zastupování při hlasování shromáždění. Zástupce jedná na základě písemné plné moci a jménem člena společenství. Zastoupený člen společenství je považován za přítomného na schůzi shromáždění.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, navrhne předsedající shromáždění, aby se o věci hlasovalo znovu. Dojde-li k přijetí návrhu, hlasuje se o věci znovu. Pokud i v takovém případě je výsledkem hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov, změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písmene c),
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství,
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání budovy a pozemků a o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemků je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- (15) Ke zvolení členů volených orgánů je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (16) Požádá-li o to člen společenství, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat datum a místo shromáždění, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, výsledky hlasování včetně označení člena společenství, který hlasoval za společného člena, nesouhlas člena s přijatým usnesením podle odstavce 17. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, listina s uvedením hlasování jednotlivých členů společenství, písemná plná moc k zastupování člena společenství, pokud se nechal na shromáždění zastoupit třetí osobou.

- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis ze shromáždění se vyvěsí na dobu 30 dnů na obvyklém místě. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (19) Člen společenství má právo nahlížet do zápisů ze shromáždění a pořizovat si na své náklady opisy, výpisy nebo kopie dokumentů.
- (20) Ustanovení odstavců 17, 18, 19 a 20 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru, pověřeného vlastníka, kontrolní komise a dalších orgánů společenství.

Článek VIII.

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor plní usnesení shromáždění a za svou činnost mu odpovídá. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad členů a odvolává je z těchto funkcí.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Nesvolává-li v patřičných lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo další člen výboru.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu a jeho případná žádost o projednání přijatého usnesení na shromáždění.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) 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 a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání 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) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatku, případné přeplatky z vyúčtování jednotlivého člena společenství je oprávněn započíst na úhradu jeho nedoplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazku společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetí osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu jeho činnosti,
- 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,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právní předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Článek IX.

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník je výkonným orgánem společenství, nedojde-li ke zvolení výboru. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, nedojde-li ke zvolení výboru. Pověřený vlastník plní usnesení shromáždění a za svou činnost mu odpovídá. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřený vlastník je volen a odvoláván shromážděním.
- (4) Odpovědnost pověřeného vlastníka za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (5) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru, s výjimkou písm. b) bodu (9) čl. VIII. těchto stanov. Rozhodování o uzavírání smluv náleží v tomto případě do působnosti shromáždění.

Článek X.

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a 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 potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění. 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 o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru nebo pověřeného vlastníka určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru nebo pověřeného vlastníka.

- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Společenství se může na shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Článek XI.

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve 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 a 2 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 pověřenému vlastníkovi.

Článek XII.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kde je podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle stanov potřebný souhlas všech členů společenství může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují přesné označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Část čtvrtá

Členství ve společenství

Článek XIII.

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) 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.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. 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 a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění a den vzniku a zániku členství. Člen společenství má za povinnost oznámit výše uvedené údaje výboru nebo pověřenému vlastníkovi bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnictví k jednotce.

Článek XIV.

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit a vyjadřovat se na jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 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 na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění a dalších orgánů, do smluv sjednaných společenství 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 pořizovat si na své náklady opisy, výpisy a kopie dokumentů.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů provádět úpravy jen se souhlasem všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
 - f) provádět úpravy jednotky, kterými se mění vzhled domu a není na ně nutné stavební povolení, jen se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství,
 - g) 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,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí domu a pozemků, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň tři dny předem,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkově nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. 13 odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) předat výboru nebo pověřenému vlastníkově ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Článek 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 o vlastnictví bytů.

- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na výlučné 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 nebo pověřenému vlastníkovi.

Část pátá **Hospodaření společenství**

Článek XVI.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvku na správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinnost s nimi hospodařit pouze s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor nebo pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemcích.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemcích.

Článek XVII.

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

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor nebo pověřený vlastník jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 3 kalendářních měsíců po doručení vyúčtování.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

Článek XVIII.
Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 19.4. 2005 a téhož dne nabyly účinnosti.